



TESIS

ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN TERTINGGI DAN TERBAIK PADA LAHAN DI JALAN KRAMAT 1 KEBAYORAN LAMA ASET KEMENTERIAN PUPR

ACHMAD SYAFII
3111207829

DOSEN PEMBIMBING
Ir. I PUTU ARTAMA WIGUNA, M.T., Ph.D

PROGRAM MAGISTER
BIDANG KEAHLIAN MANAJEMEN ASET INFRASTRUKTUR
DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL, LINGKUNGAN DAN KEBUMIHAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2018

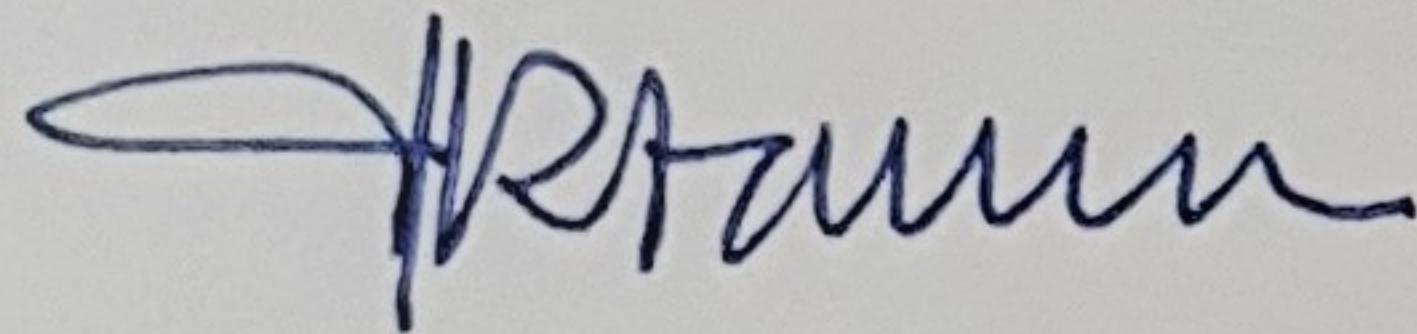
LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
Magister Teknik (M.T.)
di
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:
Achmad Syafii
NRP. 3111207829

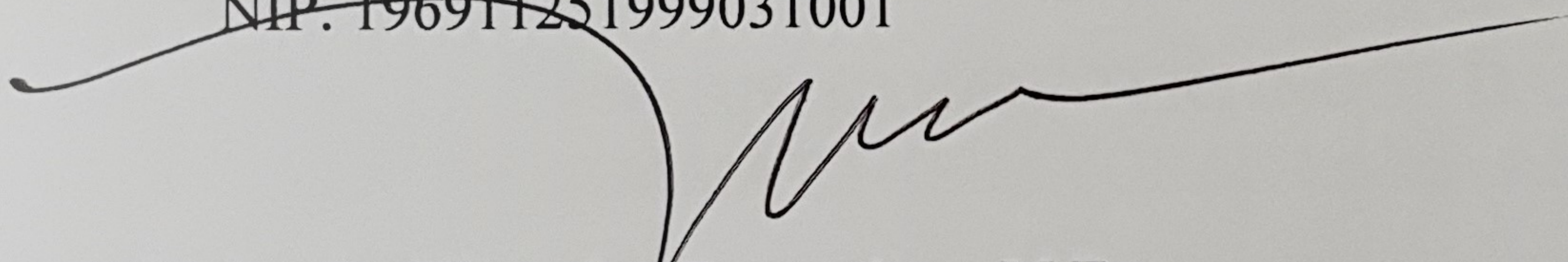
Tanggal Ujian : 13 Januari 2016
Periode Wisuda : Maret 2018

Disetujui oleh :



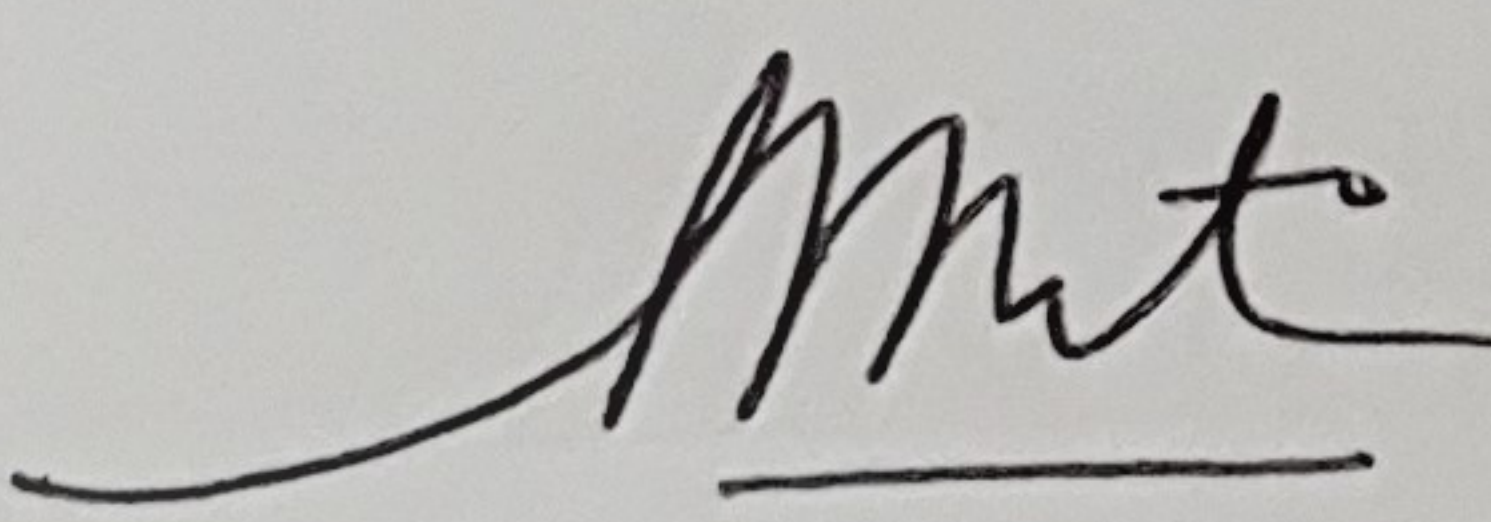
1. Ir. I Putu Artama Wiguna, M.T., Ph.D.
NIP. 196911251999031001

(Pembimbing)



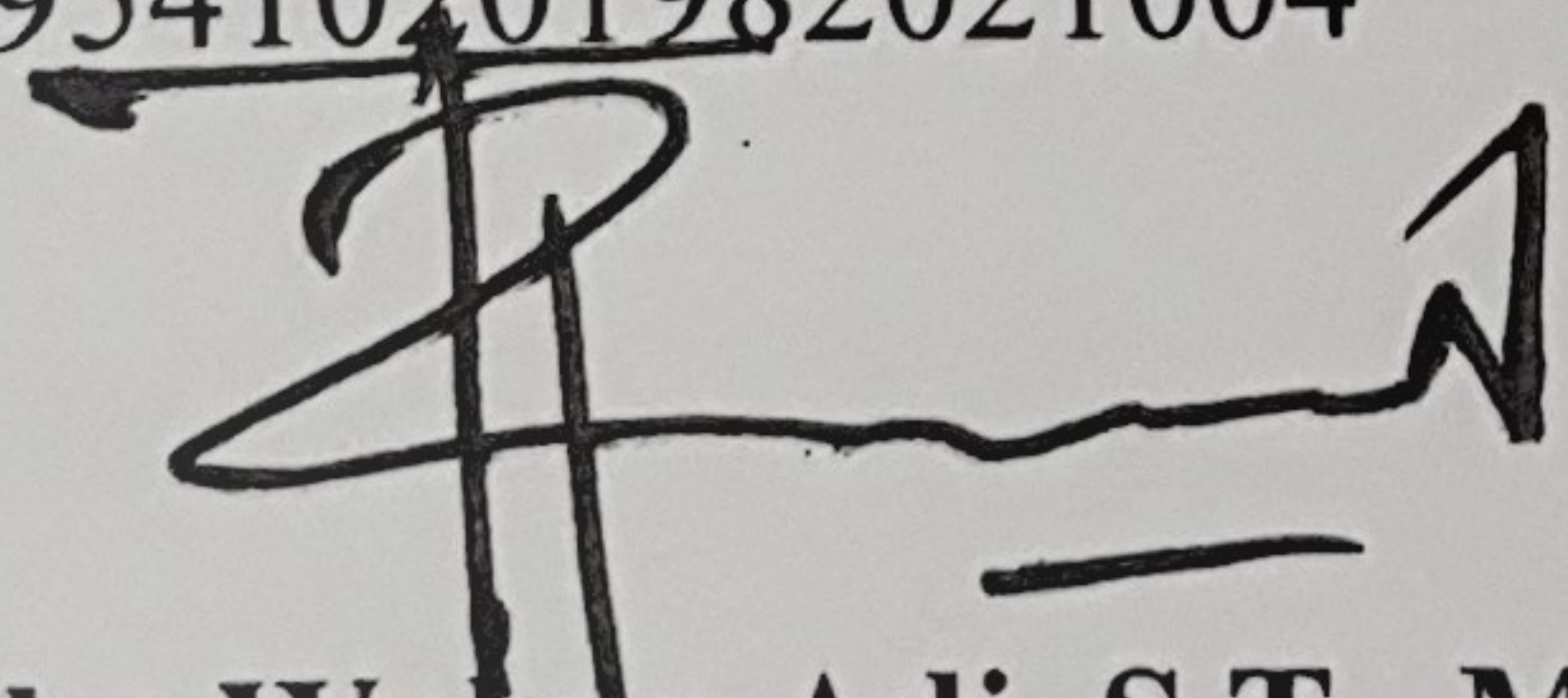
2. Dr. Ir. Hitapriya Suprayitno, M.Eng.
NIP. 195411031986011001

(Penguji)



3. Ir. Herry Budianto, M.Sc.
NIP. 195410201982021004

(Penguji)

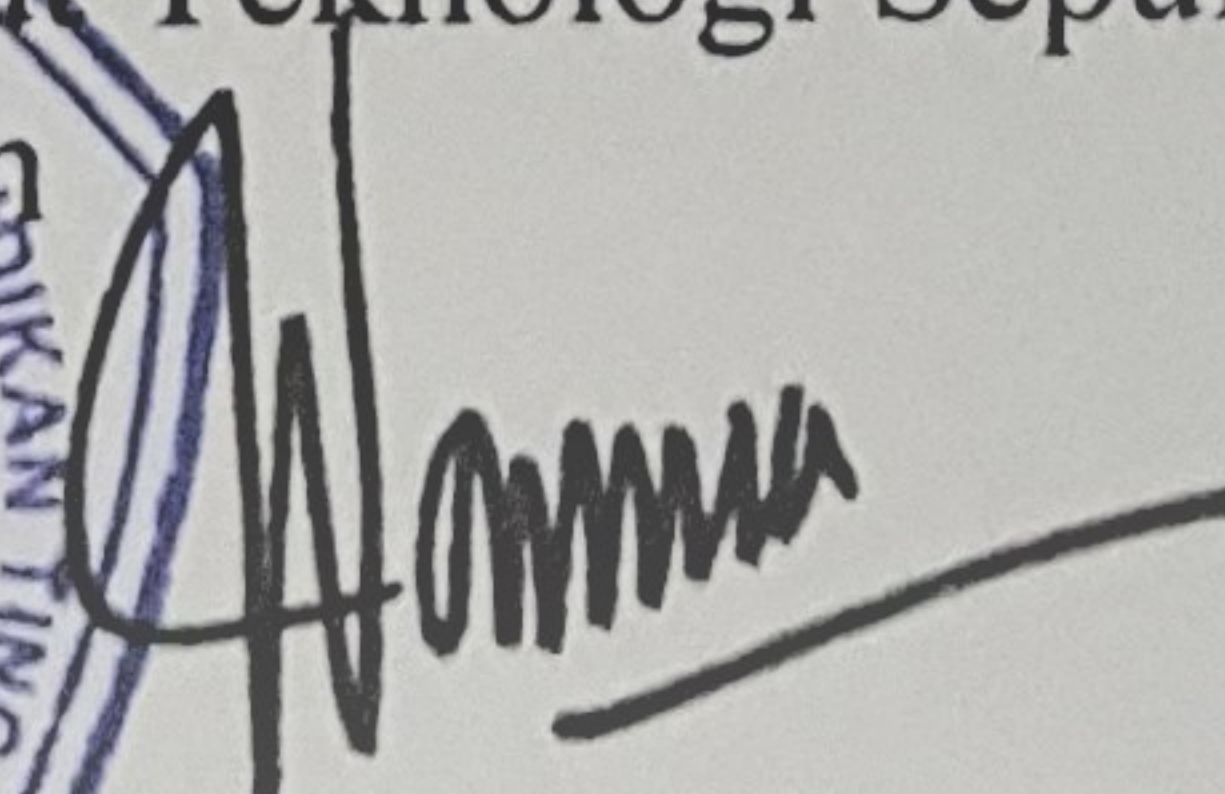


4. Tri Joko Wahyu Adi, S.T., M.T., Ph.D.
NIP. 197404202002121003

(Penguji)



Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Dekan



I.D.A.A. Warmadewanthi, S.T., M.T., Ph.D.
NIP. 19750212 199903 2 001

ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE
OF LAND ON THE KRAMAT 1 STREET IN KEBAYORAN LAMA
LAND ASSETS OF THE MINISTRY OF PUBLIC WORKS AND HOUSING

Name : Achmad Syafii
NRP : 3111207829
Academic Supervisor : Ir. I Putu Artama Wiguna, M.T., Ph.D

ABSTRACT

According to Minister of Finance Rules No. 179/PMK.06/2009 about State Belong Goods (SBG) Assessment, an assessment should be done in order to use land which is considered as State Belong Goods (SBG) to get a highest and best used. One of State Belong Goods that can be used is a land in Jl. Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan which registered as Ministry of Public Works asset. That piece of land by now is being used as an illegal settlement. Hence, a highest and best used analysis of that land is need to be done. This research is meant to find some alternatives of land use and the highest and best use of that Ministry of Public Works land asset.

Land use alternatives are obtained from literature studies and the perception of land use user tendency which are Ministry of Public Works and DKI Jakarta City Planning Department. The considered criteria in analyzing land use alternatives is by using highest and best use principles, which are: legally allowed, physically possible, and financially capable to reach maximum productivity. A law expediency test is done by referring to Regional Spatial Plan, Detail Spatial Plan, and zoning regulation of DKI Jakarta up until 2030. Physical feasibility test are done to several aspect such as: size, shape, topography, accessibility, and public facility availability. Financial feasibility test are done by counting Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR). NVP was count by investment (building technical cost), net renting profit, and operational cost. Whereas, IRR is considered efficient if the value are more than Minimum Alternative Rate of Return (MARR) which set at 12,45%. Furthermore, a remaining land method is used to measure maximal productivity, which is property value (land and building) and investment value (building technical cost) margin. Property value is acquired based on $V=I/r$ formula, net profit is devided by capitalization rate/ Minimum Alternative Rate of Return (MARR).

Based on analysis result, there are several land use alternatives in case study area, which are: office, street food vendor center, minimarket, office house, hotel, meeting hall, futsal field, gas station, and parking area. After legal, physical, and financial test were run, it came to a conclusion that a 2 star hotel is the alternative with the maximum productivity with Rp. Rp18.343.000 /m² land value.

Key words: State Belong Goods (SBG), government's land asset use, highest and best use

ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN TERTINGGI DAN TERBAIK
PADA LAHAN DI JALAN KRAMAT 1 KEBAYORAN LAMA
ASET KEMENTERIAN PUPR

Nama : Achmad Syafii
NRP : 3111207829
Dosen Pembimbing : Ir. I Putu Artama Wiguna, M.T., Ph.D

ABSTRAK

Dalam rangka pemanfaatan lahan aset Barang Milik Negara (BMN) harus dilakukan penilaian untuk mendapatkan penggunaan tertinggi dan terbaik, sesuai dengan PMK Nomor 179/PMK.06/2009 tentang Penilaian Barang Milik Negara. Salah satu BMN yang dapat dilakukan pemanfaatan adalah lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan. Lahan tersebut saat ini digunakan untuk permukiman ilegal. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis untuk mengetahui pemanfaatan yang tertinggi dan terbaik dari lahan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alternatif penggunaan lahan dan jenis penggunaan lahan yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

Alternatif penggunaan lahan didapat dari kajian literatur dan persepsi kecenderungan pelaku pengguna lahan yakni Kementerian PUPR dan Dinas Tata Kota DKI Jakarta. Kriteria yang dipertimbangkan dalam menganalisis alternatif penggunaan lahan tersebut adalah dengan mempertimbangkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik yaitu secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan dan secara finansial layak serta memproduksi secara maksimal. Uji kelayakan hukum dilakukan dengan mengacu pada RTRW, RDTR dan peraturan zonasi DKI Jakarta 2030. Uji kelayakan fisik dilakukan pada aspek ukuran, bentuk, kemiringan lahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas publik. Uji kelayakan finansial dilakukan dengan menghitung arus kas (NPV) dan tingkat pengembaliannya (IRR). NPV dihitung berdasarkan investasi (biaya teknis bangunan), pendapatan bersih dari sewa dan biaya operasional. Sedangkan IRR dianggap efisien jika lebih dari tingkat pengembalian minimum (MARR) yang ditetapkan sebesar 12,45%. Selanjutnya untuk mengukur produktivitas maksimal digunakan metode penyisaan tanah. Yakni selisih nilai properti (tanah dan bangunan) dengan nilai investasi (biaya teknis bangunan). Nilai properti didapat berdasarkan rumus $V=I/r$, pendapatan bersih dibagi dengan tingkat kapitalisasi/tingkat pengembalian minimum (MARR).

Berdasarkan hasil analisis, terdapat alternatif penggunaan lahan di lokasi penelitian yaitu, kantor, sentra PKL, minimarket, ruko, hotel, gedung pertemuan, lapangan futsal, SPBU dan lahan parkir. Setelah dilakukan uji secara hukum, fisik, finansial, didapatkan penggunaan lahan sebagai hotel bintang 2 yang memiliki produktivitas maksimal yakni dengan nilai tanah sebesar Rp18.343.000 /m²

Kata Kunci : Barang Milik Negara, pemanfaatan aset lahan pemerintah, penggunaan lahan tertinggi dan terbaik

KATA PENGANTAR

Puji Syukur ke hadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Analisis Penggunaan Lahan Tertinggi Dan Terbaik Pada Lahan Aset Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta ini dengan baik.

Adapun tesis ini dibuat dengan tujuan untuk memenuhi syarat kelulusan Program Studi S-2 Departemen Teknik Sipil ITS Surabaya. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan kontribusi yang nyata dalam bidang ketekniksipilan.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi atas terselesaikannya laporan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan untuk pengembangan selanjutnya. Akhir kata, semoga tesis ini bermanfaat bagi generasi berikutnya.

Surabaya,

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRACT	iii
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Batasan Masalah Penelitian	5
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI	7
2.1 Lahan	7
2.1.1 Penggunaan Lahan	7
2.1.1.1 Kriteria Penggunaan Lahan	9
2.1.1.2 Jenis Properti Komersial	9
2.2 Penilaian Properti	14
2.2.1 Definisi Penilaian	14
2.2.2 Metode Penilaian	15
2.2.2.1 Metode Pendekatan Data Pasar	15
2.2.2.2 Metode Pendekatan Biaya	16
2.2.2.3 Metode Pendekatan Pendapatan	17
2.2.3 Prinsip – prinsip dan Dasar Penilaian	18
2.3 The Highest And Best Use	20
2.4 Penelitian Terdahulu	23

BAB 3 METODA PENELITIAN.....	31
3.1 Rancangan Penelitian	31
3.2 Metode Pengumpulan Data	31
3.3 Populasi dan Sampel	32
3.4 Lokasi Penelitian	37
3.5 Metode Analisis Data	37
3.6 Variabel Penelitian	41
3.7 Tahapan penelitian	42
BAB 4 ANALISA DAN PEMBAHASAN	49
4.1 Gambaran Umum Lahan Penelitian	49
4.2 Alternatif Penggunaan Lahan	54
4.2.1 Peraturan Terkait Barang Negara Milik Negara.....	54
4.2.2 Penggunaan lahan dalam Aturan Rencana Tata Ruang.....	59
4.3 Analisis Penggunaan Lahan Tertinggi dan Terbaik	62
4.3.1 Uji Kelayakan Hukum.....	62
4.3.2 Uji Kelayakan Fisik.....	78
4.3.3 Analisis kelayakan finansial	87
4.3.3.1 Konsep alternatif penggunaan lahan	88
4.3.3.2 Biaya Teknis Bangunan.....	90
4.3.3.3 Pendapatan Kotor Potensial.....	103
4.3.3.4 Pendapatan Kotor Efektif	120
4.3.3.5 Pendapatan Bersih	127
4.3.3.6 Uji Kelayakan finansial	130
4.3.4 Produktifitas Maksimal	132
4.4 Pembahasan.....	133
BAB 5 KESIMPULAN	137
5.1 Kesimpulan.....	137
5.2 Saran.....	138
DAFTAR PUSTAKA.....	139

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	26
Tabel 3. 1 Analisis Stakeholder	33
Tabel 3. 2 Matriks Tingkat Kepentingan dan Pengaruh Stakeholder	36
Tabel 3. 3 Variabel Penelitian	43
Tabel 4. 1 Ketentuan dalam bentuk-bentuk pemanfaatan BMN	58
Tabel 4. 2 Uji Kelayakan Hukum	64
Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona	68
Tabel 4. 4 Ketentuan Pemanfaatan Ruang	75
Tabel 4. 5 Perhitungan Ketentuan Pemanfaatan Ruang di Lokasi Penelitian	76
Tabel 4. 6 Trayek Angkutan Umum yang Melewati Lokasi Penelitian	79
Tabel 4. 7 Fasilitas Kesehatan di Sekitar Lokasi Penelitian	81
Tabel 4. 8 Jumlah Fasilitas Peribadatan di sekitar lokasi Penelitian	81
Tabel 4. 9 Uji Kelayakan Fisik	82
Tabel 4. 13 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Kantor	91
Tabel 4. 14 Pekerjaan Non Standar Pembangunan Kantor	93
Tabel 4. 15 Total Biaya Pembangunan Kantor	94
Tabel 4. 17 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Hotel	94
Tabel 4. 18 Harga Pekerjaan Non Standar Pembangunan Hotel	96
Tabel 4. 19 Total Biaya Pembangunan Hotel	97
Tabel 4. 21 Biaya Pekerjaan Standar Ruko	97
Tabel 4. 22 Biaya Pekerjaan Non Standar Ruko	99
Tabel 4. 23 Total Biaya Pembangunan Ruko	99
Tabel 4. 25 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Sentra PKL	100
Tabel 4. 26 Harga Pekerjaan Non Standar Pembangunan Sentra PKL	101
Tabel 4. 27 Total Biaya Pembangunan Sentra PKL	102
Tabel 4. 29 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Lahan Parkir	102
Tabel 4. 30 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Kantor	104
Tabel 4. 31 Hasil Perbandingan Harga Sewa Kantor Wisma Amex	105

Tabel 4. 32 Hasil Perbandingan Harga Sewa Kantor Jalan Wijaya 1	106
Tabel 4. 33 Hasil Perbandingan Harga Sewa Kantor Graha Pena Jakarta	107
Tabel 4. 34 Indikasi Harga Sewa Kantor.....	108
Tabel 4. 35 Pendapatan Kotor Potensial Kantor.....	108
Tabel 4. 36 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Hotel	109
Tabel 4. 37 Hasil Perbandingan Harga Sewa dengan T Hotel	110
Tabel 4. 38 Hasil Perbandingan Harga Sewa dengan Oak Tree Hotel.....	111
Tabel 4. 39 Hasil Perbandingan Harga Sewa dengan Hang Tuah Hotel.....	112
Tabel 4. 40 Indikasi Harga Sewa Kamar Hotel	113
Tabel 4. 41 Pendapatan Kotor Potensial Hotel.....	113
Tabel 4. 42 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Ruko	114
Tabel 4. 43 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Ruko di Arteri Pondok Indah	115
Tabel 4. 44 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Ruko di Ciledug Kebayoran Baru	115
Tabel 4. 45 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Ruko di Pasar Mayestik .	116
Tabel 4. 46 Indikasi Harga Sewa Ruko	117
Tabel 4. 47 Pendapatan Kotor Potensial Ruko	117
Tabel 4. 48 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Kios PKL.....	117
Tabel 4. 49 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Warung Jajan Veteran 6, Jalan RC Veteran	118
Tabel 4. 50 Indikasi Harga Sewa Kios	119
Tabel 4. 51 Pndapatan Kotor Potensial Kios Sentra PKL	119
Tabel 4. 52 Tarif Layanan Parkir.....	119
Tabel 4. 53 Pendapatan Kotor Potensial Sewa Kios Sentra PKL.....	120
Tabel 4. 54 Proyeksi Tingkat Hunian Perkantoran.....	121
Tabel 4. 55 Tingkat hunian perkantoran di wilayah penelitian	121
Tabel 4. 56 Proyeksi Tingkat Hunian Hotel	122
Tabel 4. 57 Tingkat hunian hotel di wilayah penelitian	122
Tabel 4. 58 Tingkat Okupansi Lahan Parkir.....	125
Tabel 4. 59 Tingkat Okupansi Ruko Sekitar Lokasi Penelitian	122
Tabel 4. 60 Pertumbuhan Penjualan Riil Kota Jakarta	123

Tabel 4. 61 Tingkat Pertumbuhan Okupansi Ruko	123
Tabel 4. 62 Tingkat Okupansi Kios PKL.....	124
Tabel 4. 63 Persentase Penggunaan Penghasilan Rumah Tangga 2013-2014	124
Tabel 4. 64 Tingkat Pertumbuhan Okupansi Kios PKL	125
Tabel 4. 65 Pendapatan Kotor Efektif.....	126
Tabel 4. 66 Biaya Operasional Hotel (dalam rupiah)	127
Tabel 4. 67 Biaya Operasional Kantor	128
Tabel 4. 68 Biaya Operasional Ruko	129
Tabel 4. 69 Biaya Operasional Sentra PKL	129
Tabel 4. 70 Biaya Operasional Lahan Parkir	130
Tabel 4. 71 Pendapatan Bersih Tahunan (dalam ribu rupiah).....	130
Tabel 4. 72 Data dan Asumsi Dalam Menentukan Tingkat Kapitalisasi	131
Tabel 4. 73 Uji Kelayakan Finansial.....	132
Tabel 4. 74 Produktifitas Maksimal.....	133

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian	2
Gambar 3. 1 Diagram Alir Tahapan Penelitian.....	47
Gambar 4. 1 Sarana Transportasi, Stasiun Kebayoran (kiri) dan Shelter Busway Simprug (kanan).....	51
Gambar 4. 2 Sarana peribadatan dan kesehatan, Masjid Jami' Al Akhyar (kiri atas), Gereja Kristus Yesus (kanan atas), RS Pusat Pertamina (kiri bawah) dan Puskesmas Kebayoran Lama (kanan bawah)	52
Gambar 4. 3 Sarana keamanan dan keselamatan, Pos Damkar Cipulir (kiri) dan Pos Polisi Pasar Kebayoran Lama (kanan)	53
Gambar 4. 4 Aksesibilitas lokasi penelitian	53
Gambar 4. 5 Bagan Alur Pemanfaatan BMN.....	55
Gambar 4. 6 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Administratif Jakarta Selatan ..	65
Gambar 4. 7 Peta Rencana Pola Ruang Kota Administratif Jakarta Selatan	66
Gambar 4. 8 Peta Zonasi Kecamatan Kebayoran Lama	67
Gambar 4. 9 Denah Lokasi Penelitian.....	77
Gambar 4. 10 Visualisasi 3 Dimensi Pemanfaatan Ruang di Lokasi Penelitian...	77
Gambar 4. 11 Peta Rencana Pergerakan Kecamatan Kebayoran Lama.....	83
Gambar 4. 12 Peta Rencana Jaringan Jalan Tol.....	84
Gambar 4. 13 Peta Rencana Fasilitas Angkutan Umum Masal	85
Gambar 4. 14 Peta Fasilitas di Sekitar Lokasi Penelitian	86
Gambar 4. 15 Tahapan Pengujian Kelayakan Secara Finansial.....	87
Gambar 4. 16 Lokasi Kantor Pembanding	105
Gambar 4. 17 Lokasi Hotel Pembanding	110
Gambar 4. 18 Lokasi Ruko Pembanding	115

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang milik negara meliputi: barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN; atau barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Misalnya, barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis; barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak; barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum, memiliki beberapa aset tanah dan bangunan antara lain, sebidang tanah di Badoka Sulawesi Selatan dan di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, serta tanah dan bangunan berupa wisma Werdhapura di Sanur, Bali. Dari ketiga aset tersebut baru wisma werdhapura saja yang dimanfaatkan secara maksimal sehingga menghasilkan pendapatan negara bukan pajak (PNBP). Sementara sebidang lahan di Badoka dan Jalan Kramat 1, belum dimanfaatkan secara maksimal. Terutama sebidang lahan di Jalan Kramat 1, mengingat lokasinya di Jakarta yang kebutuhan akan lahannya tinggi. Sehingga pemanfaatan lahan aset tersebut harus optimal.

Lahan ini terletak di Jl. Kramat 1 Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan. Berdasarkan surat ukur dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 153 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, lahan ini memiliki luas 1025 m². Lahan ini terletak di sebelah timur Stasiun Kereta Api Kebayoran Lama, tepatnya di perempatan

simprug. Penggunaan lahan saat ini adalah sebagai permukiman yang cenderung ilegal (*squatter*). Lokasi penelitian dapat dilihat Gambar di bawah ini.



Sumber : Google Earth diakses 10 Januari 2015

Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian

Pengelolaan barang milik negara meliputi, perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Penggunaan BMN dibatasi hanya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi Kementerian/Lembaga. Sedangkan Pemanfaatan barang Milik Negara dilakukan terhadap BMN yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi Kementerian/Lembaga. Bentuk pemanfaatan antara lain, sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna atau bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan (PP No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah).

Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 179/PMK.06/2009 tentang Penilaian Barang Milik Negara, Pasal 6 Ayat 1 disebutkan bahwa, Penilaian

BMN dilakukan dalam rangka: penyusunan neraca Pemerintah Pusat; Pemanfaatan; Pemindahtanganan; atau penerbitan SBN. Berdasarkan dasar hukum tersebut maka dapat dilakukan penilaian terhadap aset BMN yang akan dilakukan Pemanfaatan. Hal ini diperjelas lagi dalam PMK Nomor 179/PMK.06/2009 Pasal 58 Ayat 1 yang menyebutkan bahwa, dalam hal Penilaian dilakukan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan BMN berupa tanah atau tanah berikut bangunan, untuk mendukung opini nilai dilakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik. Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik sebagaimana dimaksud meliputi: aspek legalitas; aspek fisik; aspek keuangan; dan/atau aspek produktivitas maksimal.

Mengacu pada PMK Nomor 179/PMK.06/2009 Pasal 6 ayat 1, maka dapat disimpulkan bahwa dalam rangka pemanfaatan BMN harus dilakukan penilaian terlebih dahulu. Sedangkan bentuk pemanfaatan BMN berdasarkan PMK Nomor 78/PMK.06/2014 Pasal 5 meliputi: sewa; pinjam pakai; kerja sama pemanfaatan; bangun serah guna atau bangun guna serah; kerja sama penyediaan infrastruktur.

Jenis kegiatan yang diperbolehkan dalam sewa adalah kegiatan bisnis; kegiatan non bisnis; dan kegiatan sosial (PMK Nomor 33/PMK.06/2012 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa BMN Pasal 40). Sedangkan dalam PMK Nomor 33/PMK.06/2012 Tentang Tata Cara Sewa BMN, Pasal 41 Ayat 1, dijelaskan bahwa kegiatan bisnis antara lain meliputi: perdagangan; jasa; dan industri. Sehingga dari seluruh dasar hukum PMK yang disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa aset BMN berupa tanah atau tanah berikut bangunan dapat dilakukan pemanfaatan dengan bentuk sewa dengan kegiatan bisnis/komersial seperti perdagangan, jasa dan industri. Dan dalam rangka pemanfaatan harus dilakukan penilaian untuk mendapatkan penggunaan lahan tertinggi dan terbaik atas aset tanah atau tanah berikut bangunan.

Lahan di Jl. Kramat 1 ini tidak digunakan untuk menunjang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Kementerian Pekerjaan Umum, sehingga perlu dilakukan pemanfaatan supaya dapat menghasilkan manfaat bagi pemerintah. Oleh karena itu perlu diketahui jenis penggunaan lahan yang sesuai pada lahan tersebut. Dalam menentukan jenis penggunaan atas lahan aset tersebut dapat didasarkan pada prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (SPI 2007 dan PMK Nomor 179/PMK.06/2009). Dengan prinsip tersebut akan diperoleh penggunaan lahan

yang tidak sekedar layak dibangun akan tetapi merupakan kegunaan yang paling menguntungkan dari kegunaan lainnya yang diizinkan. Dengan demikian, perlu dilakukan penelitian mengenai analisis penggunaan lahan tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Alternatif penggunaan lahan apa saja yang memungkinkan pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan?
2. Jenis penggunaan lahan apakah yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan?

1.3 Tujuan Penelitian

Merujuk kepada permasalahan penelitian, tujuan yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi alternatif penggunaan lahan apa saja yang memungkinkan pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan.
2. Menganalisis jenis penggunaan lahan apakah yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah:

1. Memberikan masukan yang berguna terhadap pemerintah dalam menentukan penggunaan lahan yang terbaik dan tertinggi.
2. Metode yang dipakai dalam penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan dalam studi optimalisasi peruntukan lahan di lokasi yang lain, terutama di kawasan pusat kota yang memiliki potensi ekonomi yang cukup tinggi.

1.5 Batasan Masalah Penelitian

Dalam penelitian ini perlu dilakukan pembatasan masalah, antara lain:

1. Penelitian ini dilakukan di lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan
2. Alternatif awal jenis penggunaan lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan diperoleh melalui kajian pustaka kemudian wawancara berdasarkan preferensi pengelola aset dan Pemerintah Provinsi Jakarta yang disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai penggunaan lahan untuk Aset BMN berupa tanah atau tanah berikutan bangunan.
3. Kriteria yang dipertimbangkan dalam menganalisis alternatif penggunaan lahan yang memungkinkan pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan adalah dengan mempertimbangkan kriteria pada prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) yaitu secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan dan secara finansial layak.
4. Penggunaan lahan tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan adalah penggunaan yang berproduksi secara maksimal dilihat dari nilai tertinggi tanah.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memahami lebih jelas penelitian ini, maka bahasan yang disusun pada tesis ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI

Bab ini berisikan teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku yang berkaitan dengan tesis serta beberapa *literature review* yang berhubungan dengan penelitian.

BAB III METODA PENELITIAN

Bab ini berisikan rancangan penelitian, metode pengumpulan data, metode analisis data, variabel penelitian dan perumusan tahapan penelitian berdasarkan kajian teori serta metode analisis yang sudah diuraikan sebelumnya.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan gambaran umum penelitian, analisis penggunaan lahan tertinggi dan terbaik melalui uji kelayakan hukum, uji kelayakan fisik, uji kelayakan finansial dan produktifitas maksimal serta pembahasan keterkaitan hasil penelitian dengan latar belakang penelitian.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan hasil analisa berdasarkan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya.

BAB 2

KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI

2.1 Lahan

Lahan adalah satu hamparan (areal) tertentu di permukaan bumi secara vertikal mencakup komponen iklim seperti udara, tanah, air dan batuan yang ada di bawah tanah serta vegetasi dan aktivitas manusia pada masa lalu atau saat ini yang ada di atas tanah atau permukaan bumi (Subroto, 2003 dalam Kodoatie, 2010). Pengertian lahan menurut Jayadinata (1999) merupakan tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau lembaga untuk dapat diusahakan. Menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.

2.1.1 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan identik dengan istilah yang telah berkembang saat ini. Seperti, Tata Guna Lahan (*land use*), atau Pola Ruang. Menurut Jayadinata (1999) tata guna tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata = pengaturan). Sedangkan berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, klasifikasi pola ruang wilayah kota yang terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya, sebagai berikut:

1. Kawasan lindung yang dapat terdiri atas:
 - a. hutan lindung;
 - b. kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, yang meliputi kawasan bergambut dan kawasan resapan air;
 - c. kawasan perlindungan setempat, yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air;
 - d. ruang terbuka hijau (RTH) kota, yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan permakaman;
 - e. kawasan suaka alam dan cagar budaya;
 - f. kawasan rawan bencana alam, yang meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang dan kawasan rawan banjir; dan
 - g. kawasan lindung lainnya.
2. Kawasan budi daya yang terdiri atas:
 - a. kawasan perumahan yang dapat dirinci, meliputi perumahan dengan kepadatan tinggi, perumahan dengan kepadatan sedang, dan perumahan dengan kepadatan rendah;
 - b. kawasan perdagangan dan jasa, yang di antaranya terdiri atas pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern;
 - c. kawasan perkantoran yang di antaranya terdiri atas perkantoran pemerintahan dan perkantoran swasta;
 - d. kawasan industri, yang meliputi industri rumah tangga/kecil dan industri ringan;
 - e. kawasan pariwisata, yang di antaranya terdiri atas pariwisata budaya, pariwisata alam, dan pariwisata buatan;
 - f. kawasan ruang terbuka non hijau;
 - g. kawasan ruang evakuasi bencana meliputi ruang terbuka atau ruang-ruang lainnya yang dapat berubah fungsi menjadi *melting point* ketika bencana terjadi;
 - h. kawasan peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal; dan
 - i. kawasan peruntukan lainnya, meliputi antara lain: pertanian, pertambangan (disertai persyaratan yang ketat untuk pelaksanaan

penambangannya), pelayanan umum (pendidikan, kesehatan, peribadatan, serta keamanan dan keselamatan), militer, dan lain-lain sesuai dengan peran dan fungsi kota.

Dari Pola Ruang di atas Fungsi Budidaya pada Kawasan Perdagangan dan Jasa akan dibahas lebih spesifik. Hal ini terkait dengan lokasi penelitian yang merupakan peruntukan perdagangan dan jasa berdasarkan RTRW Provinsi DKI Jakarta.

2.1.1.1 Kriteria Penggunaan Lahan

Beberapa literatur mengemukakan faktor-faktor yang menentukan perkembangan penggunaan lahan perkotaan. Doxiadis (1971) dalam Yuditrinurcahyo (2005) mengemukakan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan perkotaan adalah bentang lahan yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan. Perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan di kawasan perkotaan juga dipengaruhi oleh jaringan transportasi sebagai aksesibilitas dan kemudahan pencapaian.

Chappin dan Kaiser (1979) mengemukakan salah satu faktor yang mempengaruhi pola atau struktur tata guna tanah adalah distribusi fasilitas pelayanan kota. Selain itu, ada tidaknya rencana kota merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan kota. Perencanaan kota yang dimaksudkan adalah berupa intervensi pemerintah daerah dalam ikut serta mengatur perkembangan ruang kota, wujudnya dituangkan ke dalam konsep rencana tata ruang kota.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi penatagunaan lahan adalah : kondisi fisik lahan, kemudahan pencapaian (aksesibilitas), distribusi fasilitas pelayanan kota dan konsep rencana kota (visi kawasan).

2.1.1.2 Jenis Properti Komersial

Fanning (2005) membagi *real estate* dalam beberapa jenis di antaranya, *residential properti*, *komersial properti*, *industrial properti*, dan *special purpose properti*.

1. *Residensial Properti*

- a. *Single family homes*, seperti rumah tunggal dan *town houses*
- b. *Multi family residence*, meliputi *highrise* dan *midrise Building*, seperti *apartement*, dan *condominium*

2. *Komersial Real Estate*

- a. *Office Properti*, jenis bangunan yang digunakan untuk kegiatan perkantoran
- b. *Retail Properti*, jenis bangunan yang difungsikan untuk berdagang baik dalam bentuk barang maupun jasa kepada konsumen.

3. *Industrial Properti*

- a. *Heavy manufacturing*, industri berat yang mengolah bahan material dasar
- b. *Light manufacturing*, industri ringan di mana semua proses, fabrikasi, perakitan, dan pembongkaran barang mengambil tempat seluruhnya di dalam sebuah bangunan tertutup.
- c. *Storage warehouse* (pergudangan/gudang penyimpanan)

4. *Special-Purpose Properti*

Diantaranya adalah hotel, *commercial mix-use*, *club*, *resort*, bioskop, dan sekolah.

Menurut Bank Indonesia dalam Laporan Survei Perkembangan Properti Komersial triwulan III-2012, jenis properti komersial meliputi ruang perkantoran, pusat perbelanjaan (ritel), apartemen, hotel dan lahan industri.

1. Perkantoran

Secara garis besar jenis kantor dapat dibedakan menjadi 4 macam menurut Manaseh dan Cunliffe (1962), yaitu :

a. *Commercial Office*

Jenis perkantoran yang termasuk golongan ini adalah perkantoran (untuk toko, disewakan), perusahaan (*trading company*), asuransi dan transportasi.

b. *Industrial Office*

Jenis perkantoran ini terikat dan mempunyai hubungan fisik dengan pabriknya.

c. *Profesional Office*

Jenis perkantoran ini tidak dipakai dalam waktu yang panjang dan merupakan perkantoran yang jumlah modal yang digunakan relatif kecil.

d. *Institutional / Governmental Office*

Jenis perkantoran ini bersifat usaha yang teratur dalam bentuk lembaga yang berpedoman pokok untuk hidup lama dan kokoh. Biasanya digunakan dalam waktu yang lama atau panjang.

Berdasarkan kelasnya, gedung perkantoran dibedakan menjadi beberapa kelas, antara lain:

- a. Kelas Premium (dengan luas gedung minimal 20.000 m² serta terletak di *Central Business District*)
- b. Kelas A (Luas minimum gedung 6.000 m² serta terletak di daerah pusat bisnis)
- c. Kelas B (dengan luas berapa saja dan terletak di lokasi mana saja namun memiliki kualitas material yang baik dan cukup modern)

Selain itu menurut Marlina (2008), kantor sewa dapat diklasifikasikan berdasarkan modul ruang sewa, yaitu:

- a. *Small Space*, berkapasitas 1 – 3 orang dengan luas area 8 – 40 m²
- b. *Medium Space*, kapasitas memadai untuk grup kerja dengan luas area 40 – 150 m²
- c. *Large Space*, kapasitas memadai untuk banyak grup kerja dengan luas area di atas 150 m²

Dalam membangun suatu gedung perkantoran ada satu karakteristik penting yang harus diperhatikan yaitu lokasi. Dalam suatu lokasi yang akan didirikan sebuah gedung perkantoran ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Dekat dengan gedung perkantoran umum
 2. Dilalui oleh kendaraan umum
 3. Merupakan pusat kegiatan finansial
 4. Dekat dengan gedung pemerintahan
2. Pusat Perbelanjaan (Ritel)

Jenis Pusat perbelanjaan berdasarkan pusat pelayanan menurut Marlina (2008) adalah sebagai berikut:

- a. Pusat perbelanjaan lokal (*neighborhood center*)
Jangkauan pelayanan 5.000 sampai 40.000 penduduk (skala lingkungan) dengan luas bangunan 2.787 – 9.290 m²

b. Pusat perbelanjaan distrik (*community center*)

Jangkauan pelayanan 40.000 sampai 150.000 penduduk (skala wilayah) dengan luas bangunan 9.290 – 27.870 m²

c. Pusat perbelanjaan regional (*main center*)

Jangkauan pelayanan 150.000 sampai 400.000 penduduk (skala regional) dengan luas bangunan 27.870 – 92.990 m²

Sedangkan berdasarkan lokasinya, pusat perbelanjaan diklasifikasikan sebagai berikut (Marlina, 2008):

- a. Pasar (*market*) dengan luas 500 m² \ 1000 penduduk (Ditjen Pembangunan Desa, 1975 dalam Jayadinata, 1999)
- b. *Shopping street*, terdiri dari deretan toko atau kios terbuka pada satu penggal jalan
- c. *Shopping precinct*, kompleks pertokoan terbuka yang menghadap pada satu ruang terbuka yang bebas
- d. *Shopping center*, pengelompokan fasilitas perbelanjaan dalam satu atap
- e. *Departemen store*, wadah perdagangan eceran besar dengan luas lantai 10.000 – 20.000 m²
- f. *Supermarket*, toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri dengan luas lantai 1.000 – 2.500 m²
- g. *Superstore*, pusat perdagangan dengan luas 2.500 – 7.000 m²
- h. *Hypermarket*, perluasan dari *superstore* dengan luas minimum 5.000 m²
- i. *Shopping All*, kelompok kesatuan komersial yang dibangun pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi unit operasi, berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir (Urban Land Institute, 1977 dalam Marlina, 2008)
- j. *Town Square*, merupakan pusat perbelanjaan internasional yang dilengkapi dengan area rekreasi independen dengan fasilitas penunjang sesuai dengan kebutuhan pasar.

3. Apartemen

Jenis apartemen berdasarkan tipe unitnya ada empat (Marlina, 2008), yaitu:

- a. Tipe efisien, dengan ukuran $18 - 45 \text{ m}^2$, terdapat satu ruang besar (studio) dan sebuah ruang kecil (dapur/kamar mandi)
 - b. Tipe satu ruang tidur, dengan ukuran $36 - 54 \text{ m}^2$
 - c. Tipe dua ruang tidur, dengan ukuran $45 - 90 \text{ m}^2$
 - d. Tipe tiga ruang tidur, dengan ukuran $54 - 108 \text{ m}^2$
 - e. Tipe empat ruang tidur, dengan ukuran $100 - 135 \text{ m}^2$
4. Hotel

Kriteria klasifikasi hotel di Indonesia secara resmi terdapat pada peraturan pemerintah, yaitu SK: Kep-22/U/VI/78 oleh Dirjen Pariwisata. Hotel berdasarkan jumlah bintang yang disandang, jumlah persyaratan kamar dan lainnya, yaitu:

- a. Hotel bintang satu (*) : jumlah kamar standar minimal 15 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar minimum 20 m^2
- b. Hotel bintang dua (**) : jumlah kamar standar minimal 20 kamar, kamar *suite* minimum 1 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar minimum 22 m^2 , luas kamar *suite* minimum 44 m^2
- c. Hotel bintang tiga (***) : jumlah kamar standar minimal 30 kamar, kamar *suite* minimum 2 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar minimum 24 m^2 , luas kamar *suite* minimum 48 m^2
- d. Hotel bintang empat (****) : jumlah kamar standar minimal 50 kamar, kamar *suite* minimum 3 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar minimum 24 m^2 , luas kamar *suite* minimum 48 m^2
- e. Hotel bintang lima (*****) : jumlah kamar standar minimal 100 kamar, kamar *suite* minimum 4 kamar, kamar mandi di dalam, luas kamar standar minimum 26 m^2 , luas kamar *suite* minimum 52 m^2

Sedangkan menurut Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Perkotaan (2006) yang diterbitkan oleh Keakerabatan Sub Direktorat Pembinaan Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum, kegiatan komersial di kawasan perkotaan adalah sebagai berikut :

- | | |
|----------------|--------------|
| a. Perdagangan | 2. Toko |
| 1. Warung | 3. Pertokoan |

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 4. Pasar tradisional | 14. Perkantoran/ bisnis lainnya |
| 5. Pasar lingkungan | c. Hiburan |
| 6. Penyaluran grosir | 1. Hiburan/Rekreasi |
| 7. Pusat perbelanjaan | 2. Taman hiburan |
| 8. Supermarket | 3. Taman perkemahan |
| 9. Mall | 4. Bisnis lapangan olahraga |
| 10. Plaza | 5. Studio ketrampilan |
| 11. Shopping Center | 6. Panti pijat |
| b. Jasa | 7. Klub malam dan bar |
| 1. Jasa | 8. Hiburan dewasa lain |
| 2. bangunan | 9. Teater |
| 3. Lembaga keuangan | 10. Bioskop |
| 4. Komunikasi | 11. Kebun Binatang |
| 5. Pemakaman | 12. Resort |
| 6. Pusat riset dan pengembangan IPTEK | 13. Restoran |
| 7. Perawatan/perbaikan barang | d. Jasa Khusus |
| 8. Perbaikan kendaraan (bengkel) | 1. Penginapan hotel |
| 9. SPBU | 2. Penginapan losmen |
| 10. Penyediaan ruang pertemuan | 3. <i>Cottage</i> |
| 11. Penyediaan makanan dan minuman | 4. Salon |
| 12. Travel dan pengiriman barang | 5. <i>Laundry</i> |
| 13. Pemasaran properti | 6. Penitipan Hewan |
| | 7. Penitipan Anak |

2.2 Penilaian Properti

2.2.1 Definisi Penilaian

Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007 mendefinisikan penilaian sebagai suatu proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu. Penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam mengestimasi nilai dari sebuah

kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Hidayati dan Harjanto, 2003).

2.2.2 Metode Penilaian

Pendekatan penilaian, berdasarkan SPI terdiri atas 3 macam, yaitu pendekatan data pasar (*market data approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*).

2.2.2.1 Metode Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar menghasilkan indikasi nilai dengan membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran (KEPI & SPI 2013). Sedangkan menurut Prawoto (2003), pendekatan perbandingan data pasar adalah proses di mana estimasi nilai pasar yang diperoleh dari analisis terhadap pasar atas properti yang serupa dan kemudian membandingkan properti-properti itu dengan properti yang akan dinilai. Dalam pendekatan ini dilakukan penyesuaian-penyesuaian terhadap harga properti serupa yang terjual sehingga perbedaan-perbedaan yang ada antara properti yang dinilai dengan properti pembanding yang terjual dapat dihitung secara akurat.

Berdasarkan modul Pendidikan Dasar Penilai 2, terdapat beberapa teknik penyesuaian, antara lain:

1. *Overall Adjustment*

Penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari subjek properti yang dinilai dengan data properti pembanding

2. *Cost Adjustment*

Penyesuaian dilakukan dengan memperhitungkan biaya yang dibutuhkan untuk melakukan penyamaan kondisi dengan data pembanding untuk perbedaan-perbedaan yang dapat diubah, seperti: ketinggian, permukaan tanah, topografi, luas bangunan, fasilitas bangunan, dll.

3. *Market Adjustment Grid (MAG)*

Penyesuaian terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai secara mendetail dan disesuaikan dengan masing-masing data pembandingan.

4. *Paired Comparison*

Data pembandingan dipasang-pasangkan untuk memperoleh hanya satu faktor yang berbeda dalam pasangan data tersebut.

5. *Quality ranting*

Penyesuaian dilakukan berdasarkan indeks kualitas faktor-faktor yang akan disesuaikan.

6. *Teknik Statistik*

Penyesuaian dengan menggunakan *Multiple Regression Analysis*

2.2.2.2 Metode Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, di mana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi (KEPI & SPI 2013). Pendekatan ini berdasarkan atas perbandingan biaya yang diperlukan untuk membangun properti baru untuk menggantikan properti yang ada (Prawoto, 2003). Dalam pendekatan ini juga dilakukan penyesuaian terhadap properti yang dinilai. Penyesuaian tersebut berdasarkan penyusutan-penyusutan yang terjadi. Terdapat 3 jenis penyusutan, yaitu (Prawoto, 2003):

1. Penyusutan fisik
2. Kemunduran fungsional
3. Kemunduran ekonomis

Dalam pendekatan biaya, nilai properti sama dengan nilai pasar tanah ditambah dengan nilai pasar bangunan atau biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan. Dalam modul Pendidikan dasar penilaian 2, cara menghitung biaya reproduksi baru dapat menggunakan beberapa teknik, antara lain:

1. Survei kuantitas
2. Unit terpasang
3. Meter persegi

4. Indeks

2.2.2.3 Metode Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini (KEPI & SPI 2013). Pendekatan pendapatan adalah pendekatan yang penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun, yang diterima dari perusahaan properti tersebut. Nilai properti tersebut didapat dari pengkapitalisasian pendapatan bersih properti per tahun dengan tingkat kapitalisasi tertentu (Hidayati dan Harjanto, 2001). Dengan pendekatan pendapatan, nilai properti dihitung berdasarkan pada proyeksi jumlah pendapatan bersih yang wajar (sesuai pasar) yang diharapkan dapat dihasilkan oleh properti tersebut sepanjang umur ekonomis yang masih tersisa. Pendekatan ini digunakan untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan karena sewa.

Pendekatan ini digunakan untuk properti yang menghasilkan pendapatan secara terus menerus. Selain itu, pendapatan dari properti tersebut dianggap tetap. Dalam pendekatan pendapatan, nilai pasar properti sama dengan pendapatan bersih dari properti per tahun dibagi tingkat kapitalisasi. Rumus nilai properti berdasarkan pendekatan pendapatan adalah sebagai berikut.

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2.1)$$

Dengan:

V = Nilai Pasar Properti (Rp)

I = Pendapatan Bersih Per Tahun (Rp)

R = Tingkat Kapitalisasi (%)

Berdasarkan modul PDP 2, ada 4 langkah dasar untuk menerapkan pendekatan pendapatan, yaitu:

1. Menghitung pendapatan kotor dari properti, termasuk pendapatan tahunan dari sumber lainnya
2. Menghitung biaya operasional dari properti, meliputi:
 - a. *Variable cost*
 - b. *Fixed cost*
 - c. *Reserves for replacement*

3. Menghitung pendapatan bersih dari properti yaitu pendapatan kotor dikurangi biaya operasional
4. Proses kapitalisasi dari properti yaitu proses memilih tingkat kapitalisasi yang tepat untuk properti yang dinilai

Tarif yang digunakan untuk mengkapitalisasi suatu *income* adalah tingkat pengembalian tahunan (*rate of return*) dari properti. Tingkat kapitalisasi adalah gabungan dari tingkat suku bunga (*interest rate*) dan tingkat pengembalian (*recapture rate*). Berdasarkan modul PDP 2, terdapat 3 metode untuk menentukan tingkat kapitalisasi, yaitu:

1. Metode perbandingan data jual dan sewa (*comparative sales method*)
2. Metode pengembalian modal pinjaman dan modal sendiri (*band of investment method*)
3. Metode penjumlahan (*summation method*)

2.2.3 Prinsip – prinsip dan Dasar Penilaian

Dalam melakukan proses penilaian, seorang penilai harus bekerja dengan memperhatikan beberapa prinsip-prinsip penilaian (KEPI & SPI, 2013). Prinsip-prinsip dimaksud, antara lain adalah:

- a) Prinsip Penggunaan tertinggi dan terbaik (*Principle of Highest and Best Use*)
Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dan suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan Nilai tertinggi dari properti tersebut
 - Secara Legal diizinkan
 - Secara Fisik memungkinkan
 - Secara Ekonomis layak (*feasible*)
 - Memberikan Nilai Tertinggi.
- b) Prinsip Persediaan dan Permintaan (*Principle of Supply and Demand*)
Properti memiliki Nilai bila properti tersebut dapat digunakan. Nilai naik bila persediaan tanah berkurang, dimana orang memerlukan tanah. Nilai menjadi naik bila kebutuhan meningkat sementara persediaan mengecil.

c) Prinsip Pengganti (*Principle of Substitution*)

Pembeli properti tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibanding dengan biaya pembelian lain yang sama. Misalnya dalam pasar didapat dua properti baru dengan kondisi yang sama, maka properti dengan harga yang lebih rendah akan terjual terlebih dahulu.

d) Prinsip Keuntungan yang diharapkan Properti (*Principle of Anticipation*)

Nilai suatu properti adalah harapan keuntungan di masa yang akan datang atas penggunaan properti tersebut. Contoh properti seperti hotel, perkantoran dan lain-lain.

e) Prinsip adanya Perubahan-perubahan (*Principle of Change*)

Properti tak henti-hentinya berubah, Nilai dipengaruhi variabel antara lain jumlah penduduk, perubahan kondisi ekonomi, kontrol pemerintah terhadap properti, pembukaan jalan baru dan perubahan politik Negara

f) Prinsip Kesesuaian (*Principle of Conformity*)

Properti yang terletak pada lingkungan yang cocok baik sosial maupun ekonominya, mempunyai Nilai yang maksimum. Properti yang terletak di daerah yang kurang cocok, nilainya turun.

g) Prinsip Persaingan (*Principle of Competition*)

Semua bentuk usaha ingin mendapatkan keuntungan, tidak terkecuali properti. Bila permintaan suatu properti besar, developer mendapatkan keuntungan besar. Bila developer lain masuk ke lokasi tersebut, maka timbul persaingan, keuntungan turun.

h) Prinsip Eksternalitas (*Externalities*)

Prinsip menganut kepada pengaruh yang datang dari luar apakah berbentuk positif maupun negatif.

i) Prinsip Kontribusi (*Contribution*)

Baik tanah maupun bangunan biasanya memberikan kontribusi pada total Nilai dari properti. Suatu contoh bangunan komersial yang sudah tua di atas tanah komersial boleh dikatakan bahwa nilai tanah di sini memberikan kontribusi terhadap seluruh nilai properti tersebut.

Prinsip yang digunakan dalam penelitian ini adalah prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik, hal ini disebabkan oleh prinsip HBU ini dinilai sesuai dengan studi kasus yang dibahas dalam penelitian ini.

2.3 The Highest And Best Use

Dalam modul konsep dasar penilaian yang diterbitkan oleh Pusdiklat Keuangan Umum dijelaskan bahwa tujuan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. Penggunaan yang tidak diizinkan secara hukum atau tidak dimungkinkan secara fisik tidak dapat dianggap sebagai HBU. Dalam SPI (2007) Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Menurut Prawoto (2003) HBU didefinisikan sebagai kemungkinan yang rasional dan sah penggunaan tanah atau properti yang sudah dikembangkan yang secara fisik mungkin, mendapat dukungan yang cukup dan secara Financial layak dan menghasilkan nilai tertinggi. Sedangkan menurut Hidayanti dan Harjanto (2003), HBU adalah penggunaan paling memungkinkan dan diizinkan dari satu tanah kosong atau yang sudah terbangun, yang secara fisik memungkinkan, didukung dan dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi.

Menurut Pearson dan Fanning (1987) HBU diartikan sebagai penggunaan yang wajar dan memungkinkan yang mendukung nilai tertinggi saat ini. Alternatif penggunaan lahan itu didefinisikan sebagai penggunaan dari antara penggunaan alternatif yang memungkinkan secara hukum, layak secara fisik, didukung finansial yang layak, dan menghasilkan nilai tanah tertinggi. Sedangkan menurut Wilson (1995) HBU merupakan konsep penilaian untuk penggunaan lahan yang memungkinkan secara hukum atas penggunaan lahan kosong atau properti yang

ditingkatkan fungsinya, dan didukung secara fisik, layak secara finansial, dan memberikan hasil nilai tertinggi. Kemudian Fanning (2005) menjelaskan bahwa HBU merupakan kemungkinan yang beralasan dan penggunaan lahan secara legal untuk lahan kosong maupun pengembangan properti yang telah ada, dimana didukung oleh fisik yang memungkinkan, finansial memungkinkan, dan memberikan hasil akhir berupa nilai tertinggi. Terdapat 2 jenis HBU yaitu HBU *as though vacant* (sebagai tanah kosong) dan HBU properti *as improved*. HBU sebagai tanah kosong bertujuan untuk memutuskan apakah sebaiknya tanah dikembangkan atau dibiarkan kosong. Jika sebaiknya dikembangkan, maka opsi pengembangan yang terbaik seperti apa yang sebaiknya dilakukan dan kapan waktunya. Sedangkan HBU properti *as improved* bertujuan untuk mencari tahu apakah bangunan saat ini telah memberikan produktivitas yang maksimum sehingga tetap dibiarkan atau sebaliknya dibangun bangunan lain yang lebih bernilai.

Dalam HBU terdapat empat kriteria yang harus bertemu yaitu secara legal diizinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak, dan berproduktivitas maksimal. Terdapat 4 (empat) kriteria yang harus dipenuhi dalam menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik, yaitu :

1. Diizinkan oleh peraturan (*legally permissible*)
2. Memungkinkan secara fisik (*physically possible*)
3. Layak secara keuangan (*financially feasible*)
4. Mendapatkan hasil secara maksimum (*maximally productive*).

A. Uji Kelayakan Hukum

Uji kelayakan hukum merupakan proses seleksi terhadap alternatif penggunaan lahan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Kriteria antara lain sebagai berikut (*The Appraisal Institute*, 2001):

- Pembatasan Pribadi (*Private Restriction*)
- Penetapan Wilayah (*Zoning*)
- Peraturan Bangunan (*Building Codes*)
- Kawasan Bersejarah (*Historic District Controls*)
- Peraturan Lingkungan (*Environmental Regulation*)
- Kemungkinan adanya perubahan dalam penetapan wilayah (*Zoning Change*)

- Perjanjian Sewa (*Leasing Agreement*)

B. Uji Kelayakan Fisik

Uji kelayakan fisik merupakan proses seleksi terhadap alternatif penggunaan lahan yang sesuai berdasarkan uji kelayakan hukum yang dilakukan sebelumnya. Uji ini menyangkut persyaratan penggunaan lahan terkait dengan kondisi lahan itu sendiri. Satu lahan mungkin akan mencapai penggunaan lahan tertinggi dan terbaik pada satu alternatif penggunaan tertentu namun tidak sesuai untuk alternatif yang lain. Berikut karakteristik fisik yang harus dipertimbangkan (*The Appraisal Institute, 2001*):

- Ukuran dan bentuk (*size and shape*)
- Kelapangan/tingkat kedataran (*terrain*)
- Akses ke lokasi (*accessibility*)
- Risiko bencana alam (*natural disaster*)
- Ketersediaan/ kapasitas fasilitas umum (*utilities*)
- Saluran drainase (*drainage*)
- Saluran limbah cair (*sewer system*)
- Kondisi lapisan bawah atau topografi lahan (*topography*)

C. Uji Kelayakan Keuangan

Setelah melakukan pengujian aspek hukum dan fisik. Maka akan dilakukan uji kelayakan keuangan terhadap alternatif penggunaan lahan yang layak menurut pengujian sebelumnya. Pada tahap seleksi kelayakan keuangan untuk mengidentifikasi penggunaan tersebut layak secara finansial dilakukan pengujian terhadap beberapa analisis yaitu analisis tingkat pengembalian atas modal (*rate of return*). Beberapa persyaratan yang dipertimbangkan dalam analisa keuangan diantaranya sebagai berikut (*The Appraisal Institute, 2001*):

- Biaya operasi
- Kewajiban keuangan
- Pelunasan modal investasi
- Pendapatan kotor masa depan

- Kerugian dan kekosongan penghasilan
- Total pendapatan usaha (*net operation income*)
- Tingkat pengembalian modal
- Nilai manfaat

Untuk mengetahui tingkat pengembalian modal dapat dilakukan dengan melakukan perhitungan MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*). MARR adalah nilai minimal dari tingkat pengembalian atau bunga yang bisa diterima investor. Dengan kata lain satu investasi menghasilkan bunga atau tingkat pengembalian (*rate of return*) yang lebih kecil dari MARR maka investasi tersebut dinilai tidak ekonomis sehingga tidak layak dikerjakan (Pujawan, 2009).

Selain itu terdapat perhitungan yang dapat digunakan dalam analisis keuangan ini adalah analisa nilai sekarang (*present worth*), analisa tingkat pengembalian (*rate of return*) dan analisa periode pengembalian (*payback periode*).

D. Uji Produktivitas Maksimum

Dari penggunaan yang layak secara finansial, penggunaan yang menghasilkan nilai sisa tanah yang tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembalian yang disyaratkan adalah penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Nilai sisa tanah dapat ditemukan dengan mengestimasi nilai penggunaan yang diusulkan (termasuk tanah pengembangannya) dan dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk menciptakan pengembangannya. Terdapat 6 teknik yang digunakan untuk menilai tanah (Hidayati dan Harjanto, 2001):

1. Perbandingan Penjualan
2. Alokasi
3. Ekstraksi
4. Pembagian pembangunan
5. Nilai sisa tanah
6. Kapitalisasi sewa dasar

2.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian-penelitian mengenai analisis penggunaan lahan tertinggi dan terbaik sudah banyak dilakukan di Indonesia, baik untuk lahan kosong maupun

lahan yang sudah terbangun. Wijaya (2007) melakukan penelitian terhadap pemanfaatan lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba. Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan pemanfaatan yang terbaik untuk mengoptimalkan manfaat lahan bekas lokasi pasar sentral di Kota Bulukumba. Adapun metode analisis data yang digunakan analisis penentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan, dan analisis penentuan jenis pemanfaatan lahan terbaik.

Sumarwati (2008) melakukan penelitian terhadap lahan bekas terminal Dhaksinarga Wonosari di Kabupaten Gunung Kidul. Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan alternatif terbaik dari alih fungsi lahan bekas terminal sesuai dengan rencana program pemerintah daerah dan menentukan pemanfaatan terbaik lahan dan bangunan bekas terminal dengan menggunakan analisis *highest and best use*. Metode yang digunakan adalah analisis penentuan jenis pemanfaatan lahan tertinggi dan terbaik.

Sedangkan Negara (2010) melakukan penelitian terhadap lahan eks Terminal Gadang di Kota Malang. Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan penggunaan yang memungkinkan tertinggi dan terbaik untuk diterapkan di atas lahan eks terminal Gadang. Metode yang digunakan antara lain analisis penentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan, dan analisis penentuan jenis pemanfaatan lahan terbaik.

Kemudian Mintarsyah (2011) melakukan penelitian terhadap lahan bekas Terminal Sungailiat di Kabupaten Bangka. Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan penggunaan yang memungkinkan tertinggi dan terbaik untuk diterapkan di atas lahan bekas Terminal Sungailiat di Kabupaten Bangka. Metode yang digunakan antara lain analisis penentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan, dan analisis penentuan jenis pemanfaatan lahan terbaik.

Penelitian di atas memiliki perbedaan dengan penelitian ini, terutama pada lokasi penelitian yakni pada lahan aset milik Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan. Selain itu metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengambilan alternatif berdasarkan kajian pustaka yang kemudian dipertajam lagi dengan preferensi dari *stakeholder* terkait yang mempunyai kewenangan untuk memanfaatkan lahan tersebut. Pemanfaatan lahan tersebut juga mempertimbangkan peraturan-peraturan

terkait dengan Barang Milik Negara. Yakni peraturan yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan, meliputi :

- Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindah tanganan Barang Milik Negara
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 179/PMK.06/2009 Tentang Penilaian Barang Milik Negara
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.06/2012 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara

Kemudian dilakukan analisis penentuan jenis pemanfaatan yang tertinggi dan terbaik berdasarkan legalitas, memungkinkan dibangun, analisis pasar, kelayakan ekonomi dan berproduktivitas maksimal.

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian Dan Penulis	Permasalahan	Metode/Tahapan Penelitian	Kriteria/Variabel Dalam Mencapai Tujuan	Hasil
1	<i>Analisa penentuan pemanfaatan lahan bekas pasar sentral di Kota Bulukumba</i> , Agus wijaya, 2007	alternatif penggunaan yang memungkinkan tertinggi dan terbaik untuk diterapkan di atas lahan bekas pasar sentral	Mengetahui alternatif-alternatif penggunaan yang memungkinkan untuk diterapkan di atas lahan bekas pasar sentral Mendapatkan penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan bekas pasar sentra	1. Kriteria hukum <ul style="list-style-type: none"> - Private Restriction - Zoning - Building Codes - Environmental Regulation - Leasing Agreement 2. Kriteria Fisik <ul style="list-style-type: none"> - Ukuran - Bentuk - Kedataran/kelandaian - Risiko terhadap bencana - Ketersediaan dan kapasitas fasilitas publik 3. Kriteria Finansial <ul style="list-style-type: none"> - Net Operated Income / - NPV - IRR 4. Kriteria produktivitas maksimum (Metode Penyisaan Nilai Tanah)	<i>Pusat Perbelanjaan.</i>

No	Judul Penelitian Dan Penulis	Permasalahan	Metode/Tahapan Penelitian	Kriteria/Variabel Dalam Mencapai Tujuan	Hasil
2	<i>Penentuan alternatif alih fungsi pemanfaatan lahan dan bangunan bekas terminal Dhaksinarga Wonosari di kabupaten Gunungkidul, Eka Sumarwati, 2008</i>	alternatif penggunaan yang memungkinkan tertinggi dan terbaik untuk diterapkan di atas lahan bekas terminal Dhaksinarga	Mengetahui alternatif-alternatif alih fungsi pemanfaatan lahan dan bangunan pada bekas terminal dhaksinarga gunungkidul menentukan <i>alternatif</i> pemanfaatan lahan terbaik pada lahan bekas terminal dhaksinarga gunungkidul	1. Kriteria hukum <ul style="list-style-type: none"> - Private Restriction - Zoning - Building Codes - Environmental Regulation - Leasing Agreement 2. Kriteria Fisik <ul style="list-style-type: none"> - Ukuran - Bentuk - Kedataran/kelandaian - Risiko terhadap bencana - Ketersediaan dan kapasitas fasilitas publik 3. Kriteria Finansial <ul style="list-style-type: none"> - Net Operated Income / NOI - Net Present Value/NPV - Intenal Rate of Return/IRR 4. Kriteria produktivitas maksimum (Metode Penyisaan Nilai Tanah)	<i>Pusat hijauan serba ada dan taman kota</i>

No	Judul Penelitian Dan Penulis	Permasalahan	Metode/Tahapan Penelitian	Kriteria/Variabel Dalam Mencapai Tujuan	Hasil
3	<i>Analisa Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Pada Lahan Eks Terminal Gadang Di Kota Malang Kartika Puspa Negara, 2010</i>	alternatif penggunaan yang memungkinkan tertinggi dan terbaik untuk diterapkan di atas lahan eks terminal Gadang	Mengetahui alternatif-alternatif penggunaan yang memungkinkan untuk diterapkan di atas lahan eks terminal Gadang Mendapatkan penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan eks terminal Gadang di kota Malang	1. secara Hukum Diizinkan <ul style="list-style-type: none"> - Pembatasan pribadi zoning - Ketetapan peraturan pemerintah 2. Secara Fisik <ul style="list-style-type: none"> - Memungkinkan - Ukuran - Bentuk - kemiringan 3. Secara Finansial Layak <ul style="list-style-type: none"> - Permintaan dan Penawaran - Tingkat Pengembalian 4. berproduksi secara maksimal (Metode penyisaan nilai tanah)	<i>pasar grosir</i>

No	Judul Penelitian Dan Penulis	Permasalahan	Metode/Tahapan Penelitian	Kriteria/Variabel Dalam Mencapai Tujuan	Hasil
4	<i>Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Pada Lahan Bekas Terminal Sungailiat Di Kabupaten Bangka</i> <i>Hasril Mintarsyah, 2011</i>	Alternatif pemanfaatan apa saja yang memungkinkan tertinggi dan terbaik pada lahan bekas Terminal Sungailiat	Mengetahui alternatif pemanfaatan apa saja yang memungkinkan pada lahan bekas Terminal Sungailiat. Menentukan jenis pemanfaatan tertinggi dan terbaik pada lahan bekas Terminal Sungailiat.	1. secara Hukum Diizinkan <ul style="list-style-type: none"> - Pembatasan pribadi - Penetapan wilayah (zoning) - Aturan bangunan - Aturan lingkungan 2. Secara Fisik <ul style="list-style-type: none"> - Memungkinkan - Ukuran - Bentuk - Kelapangan/tingkat kedataran - Ketersediaan dan kapasitas fasilitas umum - Akses ke lokasi 3. Secara Finansial Layak <ul style="list-style-type: none"> - Permintaan dan Penawaran - Tingkat Pengembalian Modal 4. berproduksi secara maksimal (Metode penyisaan nilai tanah)	Mall dan pasar grosir

No	Judul Penelitian Dan Penulis	Permasalahan	Metode/Tahapan Penelitian	Kriteria/Variabel Dalam Mencapai Tujuan	Hasil
5	<i>Analisis Penggunaan Lahan Tertinggi Dan Terbaik Pada lahan aset Ditjen Penataan Ruang Kementerian PU di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan</i>	Alternatif penggunaan lahan apa saja yang memungkinkan pada lahan aset Ditjen Penataan Ruang Kementerian PU di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan? Jenis penggunaan lahan apakah yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Ditjen Penataan Ruang Kementerian PU di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan?	Mengetahui alternatif penggunaan lahan aset Ditjen Penataan Ruang Kementerian PU di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan. Menentukan jenis penggunaan lahan aset Ditjen Penataan Ruang Kementerian PU di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan	Penentuan alternatif penggunaan lahan 1. Kajian literatur 2. Wawancara <i>stakeholder</i> 1. Kriteria hukum <ul style="list-style-type: none"> - Zoning - Building code 2. Kriteria Fisik <ul style="list-style-type: none"> - Ukuran dan bentuk - Kondisi lahan (kemiringan dan jenis tanah) - Aksesibilitas - Ketersediaan dan kapasitas fasilitas publik 3. Kriteria Finansial <ul style="list-style-type: none"> - Total Pemasukan Bersih - Total Pemasukan Terdiskonto - Tingkat pengembalian modal 4. Kriteria produktivitas maksimum (Metode penyisaan nilai tanah)	

BAB 3

METODA PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah menentukan jenis penggunaan lahan yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Ditjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum di Jalan Keramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan. Jenis alternatif awal pemanfaatan lahan diperoleh melalui kajian pustaka kemudian wawancara yakni pengguna barang dalam hal ini Ditjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum dan regulator, dalam hal ini adalah Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta yang disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai penggunaan lahan untuk Aset BMN berupa tanah atau tanah berikht bangunan. Kemudian alternatif tersebut diuji berdasarkan 4 kriteria dalam HBU, secara hukum diizinkan, secara fisik dimungkinkan, secara ekonomi layak dan berproduksi maksimum. Hasil yang diharapkan adalah berupa rekomendasi tentang jenis pemanfaatan pada lahan tersebut sebagai realisasi terhadap optimalisasi aset yang berupa lahan yang tidak dimanfaatkan sehingga mampu memberikan penerimaan negara bukan pajak.

3.2 Metode Pengumpulan Data

a. Metode Pengumpulan Data Primer

Penelitian ini membutuhkan beberapa data yang diambil secara langsung (primer), seperti penentuan alternatif pemanfaatan lahan yang diperoleh dari wawancara *stakeholder* terkait dan data karakteristik fisik lahan objek penelitian yang diperoleh melalui pengamatan langsung di lokasi penelitian.

b. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi :

- Rencana Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta 2011-2030

- Rencana Detail Tata Ruang di lokasi penelitian
- Perda IMB DKI Jakarta
- Sertipikat tanah objek penelitian
- harga tanah di sekitar lokasi penelitian
- PDRB DKI Jakarta
- data properti jual dan sewa yang sebanding
- data kependudukan
- dan lain lain yang terkait dengan penelitian ini

3.3 Populasi dan Sampel

Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah *stakeholder* yang terkait dengan pemanfaatan lahan aset di wilayah penelitian. Sedangkan sampel dalam penelitian ini dipilih dengan menggunakan metode sampling pertimbangan (*judgement sampling*) melalui analisis *stakeholder*. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Purposive Sampling* melalui analisis *stakeholder*. Teknik ini digunakan untuk menentukan alternatif penggunaan lahan yang akan di uji dalam proses analisa HBU. Teknik sampling ini ditujukan kepada *stakeholder* yang memiliki peran terhadap lokasi studi. Adapun analisa *stakeholder* sebagai berikut:

Tabel 3. 1 Analisis Stakeholder

Kelompok Stakeholders	Kepentingan (Interest) Stakeholders	Pengaruh (Influence) Stakeholders	Dampak (+) (0) (-)	Kepentingan (Interest) Stakeholders Terhadap Program	Pengaruh (Influence) Stakeholders Terhadap Program
Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (BPN)	<ul style="list-style-type: none"> Melayani administrasi pertanahan di Kota Jakarta Selatan 	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan/menerbitkan maupun menghapus hak-hak atas lahan Terlibat di dalam pemberian dan pengendalian ijin 	+	3 (mengurangi potensi penyerobotan tanah)	4 (Terlibat di dalam pemberian dan pengendalian ijin lokasi)
Bappeda Provinsi DKI Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> Mengoptimalkan pemanfaatan ruang kota dan merumuskan rencana tata ruang 	<ul style="list-style-type: none"> Mengkoordinasi didalam pemanfaatan dan pengendalian lahan kota Terlibat di dalam pemberian ijin lokasi 	+	3 (Mengoptimalkan pemanfaatan ruang kota)	4 (Terlibat di dalam pemberian dan pengendalian ijin lokasi)

Kelompok Stakeholders	Kepentingan (Interest) Stakeholders	Pengaruh (Influence) Stakeholders	Dampak (+) (0) (-)	Kepentingan (Interest) Stakeholders Terhadap Program	Pengaruh (Influence) Stakeholders Terhadap Program
Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan peruntukan dan perijinan 	<ul style="list-style-type: none"> Mengeluarkan ijin peruntukan /penggunaan tanah dan bangunan 	+	5 (Melaksanakan rencana tata ruang yang telah disusun)	5 (Mengeluarkan ijin pemanfaatan tanah dan bangunan)
	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan pengendalian terhadap bangunan. Melaksanakan rencana tata ruang yang telah disusun 	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan peringatan dan penertiban terhadap penggunaan lahan atau bangunan yang menyimpang 			
Pengguna Barang (Ditjen Penataan Ruang, Kementerian PU)	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan pemanfaatan lahan aset pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki kuasa atas penggunaan barang/aset 	+	5 (Melakukan pemanfaatan lahan aset pemerintah)	5 (Memiliki kuasa atas penggunaan barang/aset)

Kelompok Stakeholders	Kepentingan (Interest) Stakeholders	Pengaruh (Influence) Stakeholders	Dampak (+) (0) (-)	Kepentingan (Interest) Stakeholders Terhadap Program	Pengaruh (Influence) Stakeholders Terhadap Program
Masyarakat setempat	<ul style="list-style-type: none"> • Terkena dampak pembangunan (kebisingan, dan kepadatan transportasi) 	<ul style="list-style-type: none"> • Terlibat dalam pemberian rekomendasi sebagai syarat perijinan kepada pemkot untuk pengembangan 	-	4 (Terkena dampak pembangunan)	3 (Terlibat dalam pemberian rekomendasi sebagai syarat perijinan)
	<ul style="list-style-type: none"> • Peluang lapangan pekerjaan 				

Keterangan :

1 = Little/No Importance/Influence

2 = Some Importance/Influence

3 = Moderate Importance/Influence

4 = Very Importance/Influence

5 = Critical Player

Tabel 3. 2 Matriks Tingkat Kepentingan dan Pengaruh Stakeholder

Kepentingan (Interest)	Pengaruh (Influence)				
	1	2	3	4	5
1	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	Masyarakat Setempat	-
4	-	-	Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (BPN) BAPPEDA Provinsi DKI Jakarta		-
5	-	-	-	-	Pengguna Barang (Ditjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum)

Berdasarkan analisa *stakeholder*, maka diperoleh dua *stakeholder* yang menjadi *critical player* untuk menentukan alternatif pemanfaatan lahan obyek penelitian, yakni Pengguna Barang (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) dan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Sampel yang merupakan perwakilan dari populasi dan dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu dalam penelitian ini sebanyak 2 orang dengan rincian sebagai berikut:

1. Ditjen Penataan Ruang
2. Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta

3.4 Lokasi Penelitian

Lahan ini terletak di Jl. Kramat 1 Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan. Berdasarkan surat ukur dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 153 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, lahan ini memiliki luas 1025 m². Lahan ini terletak di sebelah timur Stasiun Kereta Api Kebayoran Lama, tepatnya di perempatan simprug. Penggunaan lahan saat ini adalah sebagai permukiman yang cenderung *illegal (squatter)*.

3.5 Metode Analisis Data

Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini terbagi dalam beberapa tahapan. Setiap tahapan dilakukan secara berurutan, dimana tahapan sebelumnya akan memberikan input terhadap tahap selanjutnya. Penelitian ini memiliki dua tahapan diantaranya menentukan alternatif penggunaan lahan yang memungkinkan dengan menggunakan metode permintaan dan penawaran, kemudian menguji seluruh alternatif penggunaan lahan metode pengujian HBU. Adapun langkah-langkah yang dibutuhkan dalam proses analisa di atas, diantaranya :

1. Penentuan alternatif pemanfaatan lahan

Tahap pertama dalam penelitian ini adalah menentukan alternatif pemanfaatan lahan dengan membandingkan kajian lokasi penelitian dengan kajian pustaka. Kemudian dilakukan metode penjaringan pendapat *stakeholder* atas alternatif pemanfaatan lahan tertinggi dan terbaik.

Stakeholder yang selanjutnya menjadi responden antara lain ditentukan dengan menggunakan analisis *stakeholder*, dimana hanya *critical player* atas lahan tersebut yang akan menjadi responden.

2. Pengujian alternatif menggunakan *the highest and best use*

Tahap selanjutnya adalah pengujian alternatif pemanfaatan lahan yang telah dinilai layak berdasarkan tahap sebelumnya. Sebagai filtrasi pemanfaatan tertinggi dan terbaik, maka dilakukan uji terhadap empat kriteria yang telah dibahas sebelumnya, yaitu uji secara fisik, hukum yang berlaku, keuangan, dan produktivitas maksimum. Pengujian alternatif pemanfaatan lahan berdasarkan prinsip HBU dibagi menjadi empat kriteria utama yang harus dipenuhi oleh calon pemanfaatan lahan. Keempat kriteria tersebut antara lain :

A. Secara Hukum Diizinkan (*Legally permissible*)

▪ *Zoning Regulation*

Merupakan kebijakan pengalokasian penggunaan tanah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Penetapan zoning ini nantinya akan disesuaikan dengan dokumen perencanaan yang berlaku yang terkait dengan wilayah studi.

▪ *Perda IMB*

Merupakan kebijakan pengaturan bangunan oleh Pemprov DKI Jakarta. Dalam penelitian ini digunakan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Sempadan Bangunan dan ketentuan lainnya.

B. Secara Fisik Memungkinkan (*Physically possible*)

▪ *Ukuran dan Bentuk*

Ukuran luas eksisting tanah akan dibandingkan dengan standar luas minimum penggunaan lahan untuk kegiatan komersial. Sehingga didapat penggunaan lahan sesuai dengan luas lokasi penelitian. Bentuk eksisting tanah tersebut ditentukan berdasarkan pengamatan secara visual dengan survei langsung ke lokasi dan bentuk yang telah dipetakan dalam sertifikat tanah, selanjutnya dianalisis kesesuaiannya dengan

kebutuhan bentuk tanah oleh alternatif-alternatif penggunaan yang memungkinkan. Hal ini terkait dengan tata letak bangunan dan penempatan utilitas bangunan yang disyaratkan dalam peraturan bangunan di Indonesia dan/atau di Kota Jakarta.

- *Kondisi lahan*

Kondisi lahan akan membahas mengenai dua hal yaitu; kedataran dan jenis tanahnya. Kedataran/kelandaian tanah akan ditentukan berdasarkan pengamatan secara visual dengan survei langsung ke lokasi untuk selanjutnya dianalisis kesesuaiannya dengan kebutuhan kelandaian tanah oleh alternatif-alternatif penggunaan yang memungkinkan. Sedangkan untuk jenis tanah nantinya akan menitikberatkan apakah di atas lahan obyek penelitian dapat dibangun sesuai alternatif yang telah ada mengingat jenis tanahnya.

- *Aksesibilitas*

Aksesibilitas terkait dengan kemudahan untuk mencapai lokasi penelitian. Kemungkinan mengenai alur pencapaian lokasi akan berpengaruh terhadap masyarakat dalam mencapai lokasi. Untuk penggunaan komersial minimal dibutuhkan akses yang baik untuk keluar masuk pengunjung dan barang. Selain itu kondisi lalu lintas di sekitar juga perlu diperhatikan. Serta sarana angkutan umum yang melewati lokasi penelitian

- *Ketersediaan dan kapasitas fasilitas public*

Ketersediaan dan kapasitas pelayanan publik akan mempengaruhi terhadap kemudahan pelayanan umum di sekitar lokasi penelitian. Kemudahan akses pelayanan umum akan mempengaruhi minat pengunjung di kawasan komersial

C. Secara Finansial Layak (*Financially feasible*)

- Analisis Tingkat pengembalian

- *Total Pemasukan Bersih (Net Operated Income / NOI)*

- NOI diperoleh dari potensial *gross income* yang dikurangi oleh biaya kekosongan, dan pengeluaran operasional.

- *Total Pemasukan Terdiskonto (Net Present Value / NPV)*

Setelah total pendapatan bersih (*NOI*) diramalkan, maka Total Pemasukan Terdiskonto (*NPV*) akan diperoleh pada tingkat diskonto (*discount rate*) yang ditetapkan berdasarkan data dari Bank Indonesia pada waktu penelitian dilakukan.

- *Tingkat Pengembalian (Intenal Rate of Return / IRR)*

Setelah total pendapatan bersih (*NOI*) diramalkan, maka Pemasukan Terdiskon (*PV*) akan diperoleh pada tingkat diskonto (*discount rate*) yang ditetapkan berdasarkan data dari Bank Indonesia pada waktu penelitian dilakukan. Dari data Pemasukan Terdiskon tersebut Tingkat Pengembalian (*IRR*) dapat diramalkan.

D. Berproduksi Secara Maksimal (*Maximally productive*)

- *Teknik Penyisaan Tanah (land residual method)*

Tanah diasumsikan dikembangkan berdasarkan prinsip *The Higest and Best Use*. Pendapatan yang diperoleh dari hasil modal yang diinvestasikan dalam pengembangan lahan dikurangkan dari pendapatan neto. Hasilnya adalah pendapatan yang diperoleh dari tanah. Pendapatan ini dikapitalisasikan untuk memperoleh estimasi nilai tanah (Prawoto, 2003)

Untuk menerapkan teknik penyisaan tanah, penilai menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik atas tanah kemudian menetapkan pendapatan bersih per tahun dari properti yang diperoleh dari sewa pasar dan pembelanjaan operasi pada tanggal penilaian. Kemudian menghitung seberapa besar proporsi pendapatan dan bangunan. Kemudian mengurangkannya dengan total pendapatan operasional bersih, dan sisanya dikapitalisasikan dengan rate tertentu untuk mendapatkan nilai tanah (Hidayati dan Harjono, 2001)

3.6 Variabel Penelitian

Identifikasi awal penggunaan lahan yang mungkin adalah sebagai berikut :

1. Perkantoran umum,
2. Perdagangan retail,
3. Apartemen/hunian vertikal sewa,
4. Penginapan,
5. Penyediaan Ruang Pertemuan,
6. Penyewaan/bisnis fasilitas/lapangan olahraga

Variabel yang digunakan dalam analisis HBU adalah:

1. Kriteria hukum

- Zoning regulation

Adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

- Perda IMB

Peraturan daerah yang mengatur mengenai perizinan mendirikan bangunan yang di dalamnya mengatur batasan-batasan dalam mendirikan bangunan seperti KDB, KLB dan GSB

2. Kriteria Fisik

- Ukuran dan bentuk

luas dan bentuk tapak yang dapat mempengaruhi bangunan yang memungkinkan dibangun

- Kondisi lahan

kemiringan dan jenis tanah

- Aksesibilitas

derajat kemudahan dicapai oleh orang, terhadap suatu objek, pelayanan ataupun lingkungan

- Ketersediaan dan kapasitas fasilitas publik

3. Kriteria Finansial

- Total Pemasukan Bersih

selisih positif dari total pendapatan dengan total dalam satu periode

- Total Pemasukan Terdiskonto

selisih antara pengeluaran dan pemasukan yang telah didiskon dengan menggunakan *social opportunity cost of capital* sebagai diskon faktor, atau dengan kata lain merupakan arus kas yang diperkirakan pada masa yang akan datang yang didiskonkan pada saat ini

- Tingkat pengembalian modal
rasio yang digunakan untuk mengukur keberhasilan dalam menghasilkan laba

4. Kriteria produktivitas maksimum

- teknik penyisaan tanah
adalah pendapatan yang diperoleh dari tanah

3.7 Tahapan penelitian

Penelitian ini memiliki dua sasaran dengan dua tahapan penelitian, setiap sasaran akan dicapai pada setiap tahapan. Sasaran pertama akan dicapai pada tahap pertama, kemudian sasaran kedua akan dicapai pada tahap kedua. Kedua sasaran sangat berkaitan sehingga dapat mencapai tujuan penelitian.

Sasaran pertama dalam penelitian ini adalah menentukan alternatif penggunaan lahan. Sedangkan sasaran kedua adalah menguji alternatif penggunaan lahan menggunakan empat kriteria HBU. Adapun diagram alir mengenai tahapan penelitian dalam penelitian ini akan disajikan pada Gambar dibawah ini.

Tabel 3. 3 Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Pengukuran dan Skala	Metode/ analisa	Data	Sumber data
Hukum	<ul style="list-style-type: none"> • Zoning • Building code 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian alternatif penggunaan lahan dengan ketetapan peruntukan lahan dalam peraturan zonasi • Besaran maksimal luas yang dapat dibangun (KDB, KLB, GSB, KDH) 	Uji kesesuaian	<ul style="list-style-type: none"> • Zoning Map • Zoning Text 	<ul style="list-style-type: none"> • RTRW • RDTR
	Fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran dan bentuk • Kondisi lahan (kemiringan dan jenis tanah) • Aksesibilitas • Ketersediaan dan kapasitas fasilitas publik 	Uji kesesuaian	<ul style="list-style-type: none"> • Standar penggunaan lahan • Peta tata guna lahan 	<ul style="list-style-type: none"> • RTRW • RDTR

Variabel	Indikator	Pengukuran dan Skala	Metode/ analisa	Data	Sumber data
Finansial	• Total Pemasukan Bersih			• Estimasi luas yang dapat dibangun	• Hasil analisis hukum terkait Building code
	• Total Pemasukan Terdiskonto	• NOI (+)	Uji kesesuaian	Pendapatan dari sewa atau penjualan dari properti	• Data pasar properti
	• Tingkat pengembalian modal	• NPV (+) • IRR>MARR		• Biaya operasional	• Bank Indonesia
Produktivitas Maksimal	Teknik penyisaan tanah	Nilai Properti dikurangi Nilai Bangunan	Nilai tanah tertinggi	Biaya pembangunan baru sekarang	

Ide penelitian
Penentuan penggunaan lahan tertinggi dan terbaik pada lahan Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan

Latar belakang :
Lahan di Jl. Kramat 1 ini tidak digunakan sesuai dengan tupoksi PUPR
perlu dilakukan pemanfaatan supaya dapat menghasilkan manfaat bagi pemerintah.
dimanfaatkan secara maksimal sehingga menghasilkan pendapatan negara bukan pajak (PNBP)
perlu diketahui jenis penggunaan lahan yang sesuai pada lahan tersebut

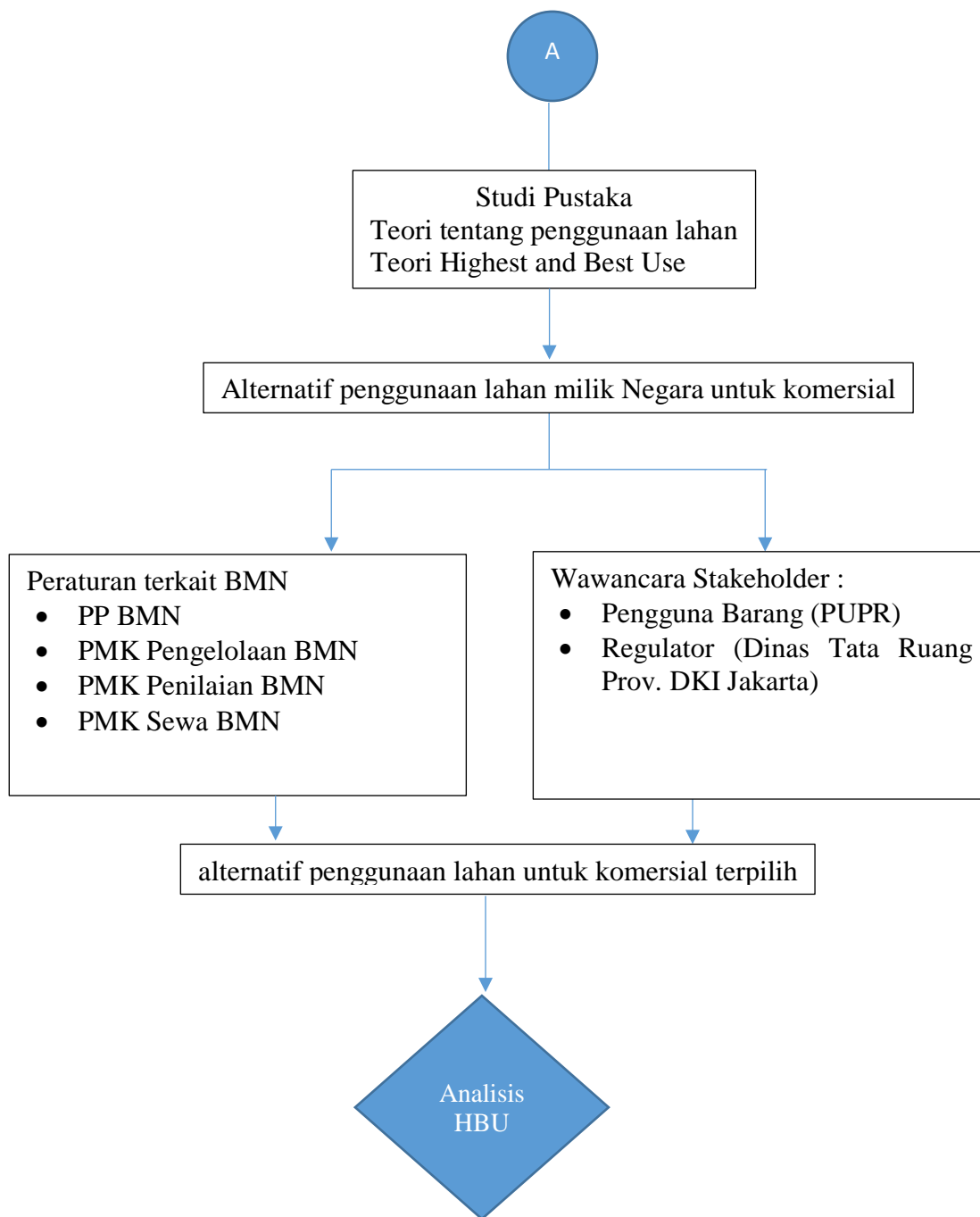
Rumusan masalah

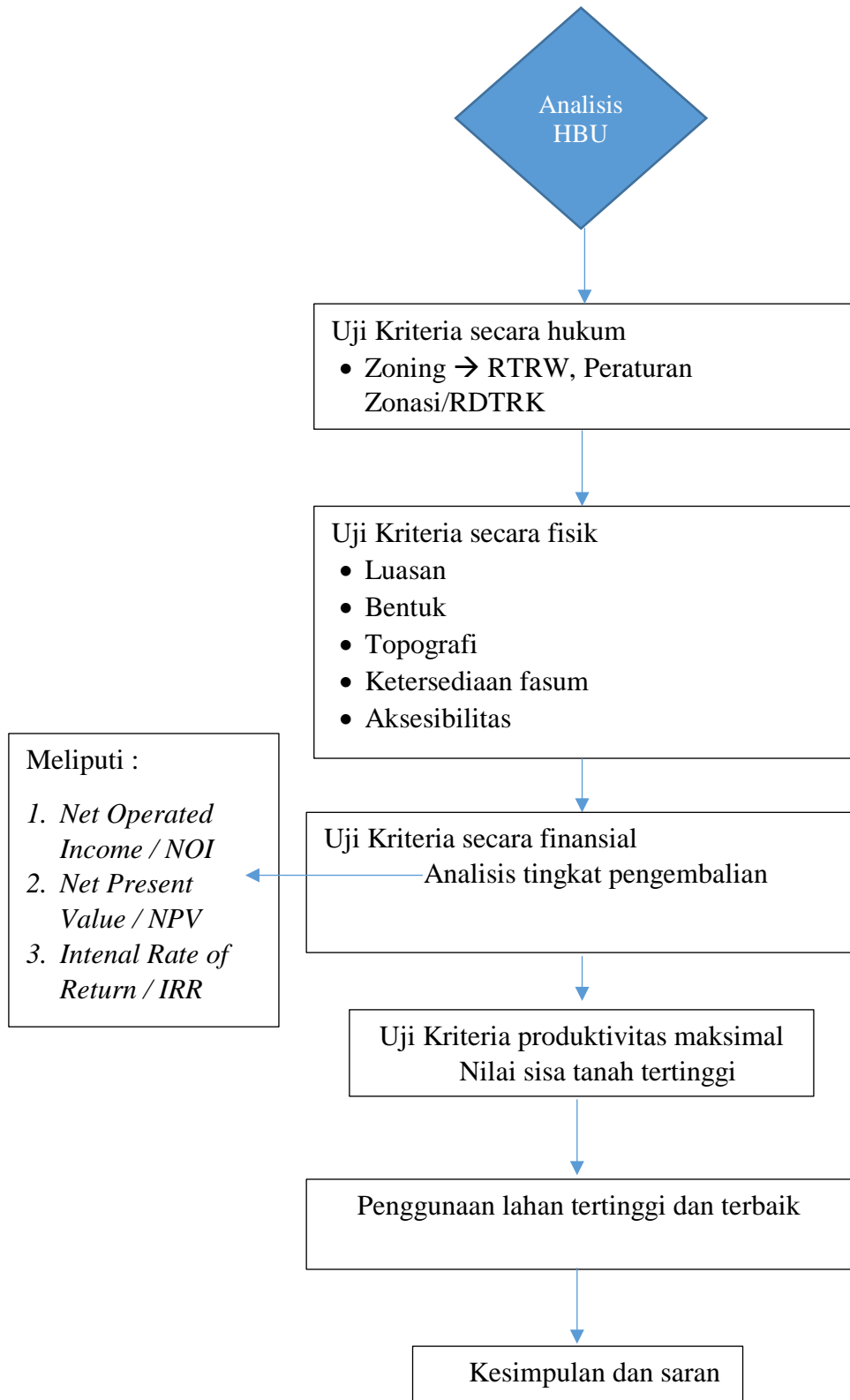
- a. Alternatif penggunaan lahan apa saja yang memungkinkan pada lahan lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan?
- b. Jenis penggunaan lahan apakah yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan?

Tujuan Penelitian

- c. Mengetahui alternatif penggunaan lahan apa saja yang memungkinkan pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan
- d. Menentukan jenis penggunaan lahan apakah yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan

A





Gambar 3. 1 Diagram Alir Tahapan Penelitian

BAB 4

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lahan Penelitian

Lahan ini terletak di Jl. Kramat 1 Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan. Berdasarkan surat ukur dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 153 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, lahan ini memiliki luas 1025 m². Lahan ini terletak di sebelah timur Stasiun Kereta Api Kebayoran Lama, tepatnya di perempatan simprug. Penggunaan lahan saat ini adalah sebagai permukiman yang cenderung *illegal (squatter)*.

Penggunaan lahan pada aset milik Ditjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum ini tidak digunakan untuk menunjang tugas pokok dan fungsinya. Berdasarkan Permen PU No. 8 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum, tugas pokok Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum adalah merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang penataan ruang peraturan perundang-undangan. Sedangkan dalam menjalankan tugasnya, Ditjen Penataan Ruang menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. perumusan kebijakan di bidang penataan ruang sesuai dengan perundangundangan;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang penataan ruang sesuai dengan perundangundangan yang meliputi perwujudan tata ruang nasional, penyiapan rencana terpadu pengembangan infrastruktur jangka menengah, penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional, pulau, dan kawasan strategis nasional, serta penyiapan dukungan pelaksanaan koordinasi penataan ruang secara nasional;
- c. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penataan ruang sesuai dengan perundang-undangan;

- d. pemberian bimbingan teknis dan evaluasi di bidang penataan ruang; dan
- e. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal.

Oleh karena lahan aset milik Ditjen Penataan Ruang tersebut tidak digunakan untuk menunjang tugas pokok dan fungsinya, maka menurut peraturan mengenai pengelolaan barang milik negara, maka lahan tersebut perlu dilakukan optimalisasi pemanfaatan.

Rencana pengembangan di wilayah lokasi penelitian menurut RDTR DKI Jakarta 2030 diarahkan menjadi pusat kegiatan tersier dengan fungsi pengembangan pusat perdagangan tradisional skala kota. Lokasi penelitian terletak di Kelurahan Kebayoran Lama Utara dengan blok peruntukan campuran. Berikut ini adalah arahan perwujudan pola ruang pada blok peruntukan campuran di Kecamatan Kebayoran Lama:

1. Penerapan konsep superblok atau megastruktur yang disesuaikan dengan pengaturan pemanfaatan ruang udara dan ruang bawah tanah
2. Pengembangan kawasan untuk kegiatan sektor informal/PKL
3. Penyediaan prasarana untuk pejalan kaki, penyandang cacat dan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum massal
4. Pengembangan dan pengarahan kawasan untuk kegiatan campuran antara kegiatan perdagangan dan jasa dengan hunian baik secara horizontal maupun vertikal
5. Pengembangan sistem pengelolaan kawasan (*estate management*) dengan mempertimbangkan faktor sosial, estetis, ekologis dan kepentingan evakuasi bencana
6. Pembangunan kawasan skala besar harus memperhitungkan bangkitan lalu lintas dan dalam skala tertentu menyediakan sarana dan fasilitas di dalam zona campuran
7. Pengembangan kawasan dengan memperhitungkan sistem tata air di dalam zona dan kawasan yang dipengaruhi harus diperhitungkan dalam pengembangannya.
8. Pengembangan pengelompokan jalur wisata sesuai dengan karakter dan potensi kawasan

9. Pengembangan zona campuran dengan konsep TOD di terminal/stasiun antar moda di pusat kegiatan, stasiun, shelter, dan terminal angkutan umum massal yang terintegrasi dengan daerah sekitarnya

Fasilitas umum di sekitar lokasi penelitian meliputi prasarana dan sarana transportasi, peribadatan, kesehatan, keamanan, kantor pemerintahan umum, dan fasilitas umum lainnya. Sarana transportasi di dekat lokasi penelitian meliputi stasiun kereta api dan *shelter busway* koridor 8. Stasiun Kereta Api Kebayoran berada sekitar 300 meter di sebelah barat lokasi penelitian, sedangkan *shelter busway* simprug sekitar 60 meter di sebelah utara, seberang Jalan Cut Nyak Arif.



Gambar 4. 1: Sarana Transportasi, Stasiun Kebayoran (kiri) dan Shelter Busway Simprug (kanan)

Fasilitas peribadatan meliputi Masjid dan Gereja. Masjid Jami' Al Akhyar berjarak 170 meter sebelah utara dan Gereja Kristus Yesus 350 meter sebelah selatan lokasi penelitian. Sarana kesehatan meliputi Rumah Sakit dan Puskesmas. Rumah sakit terdekat yakni Rumah Sakit Pusat Pertamina yang berjarak 1,7 kilometer di sebelah timur lokasi penelitian, sedangkan Puskesmas terdekat adalah Puskesmas Kebayoran Lama yang berjarak sekitar 750 meter di sebelah selatan lokasi penelitian bersebelahan dengan kantor Kelurahan Kebayoran Lama Utara.



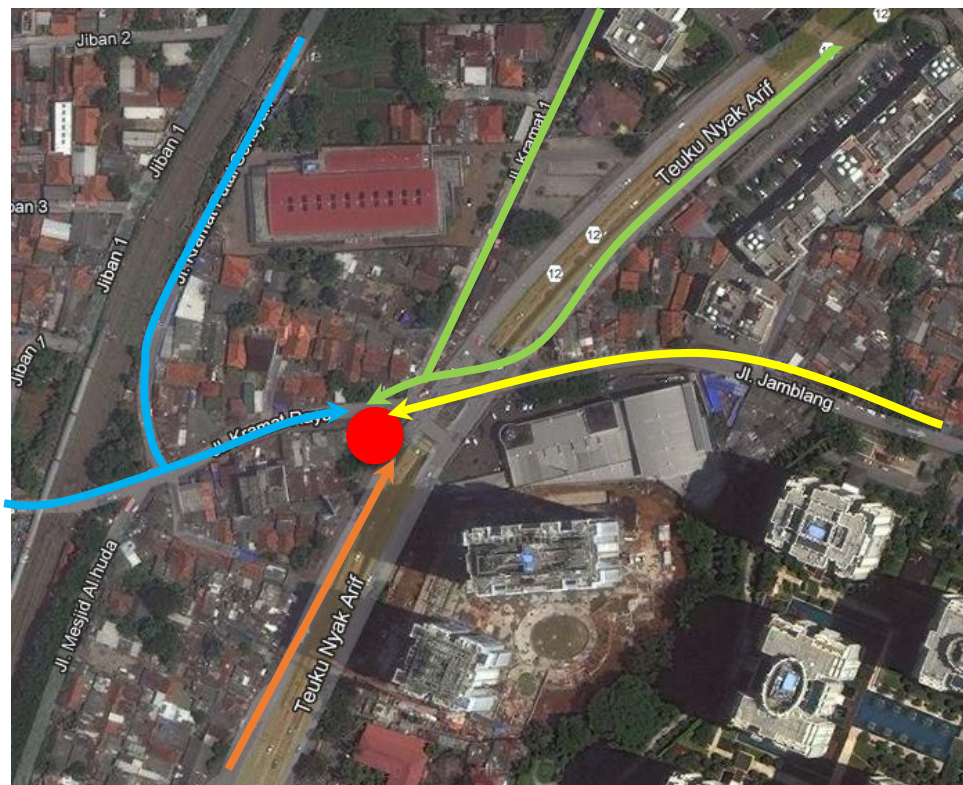
Gambar 4. 2: Sarana peribadatan dan kesehatan, Masjid Jami' Al Akhyar (kiri atas), Gereja Kristus Yesus (kanan atas), RS Pusat Pertamina (kiri bawah) dan Puskesmas Kebayoran Lama (kanan bawah)

Sedangkan pos polisi terdapat di dekat pasar Kebayoran yang berjarak sekitar 500 meter dari lokasi penelitian. Selain itu, terdapat 2 pos pemadam kebakaran di dekat lokasi penelitian. Pos Damkar Tanah Kusir berjarak 1,5 kilometer dan Pos Damkar Cipulir yang berjarak 2,1 kilometer dari lokasi penelitian.



Gambar 4. 3: Sarana keamanan dan keselamatan, Pos Damkar Cipulir (kiri) dan Pos Polisi Pasar Kebayoran Lama (kanan)

Lokasi penelitian termasuk lokasi yang strategis, karena berada di perempatan simprug yakni persimpangan jalan arteri Cut Nyak Arif dengan jalan Kramat. Lokasi penelitian berada di sudut selatan barat. Lokasi penelitian dapat ditempuh melalui Jalan Arteri Pondok Indah dari arah selatan, Jalan Cut Nyak Arif dari arah utara, Jalan Kramat dari arah barat dan Jalan Jamblang dari arah timur.



Gambar 4. 4 Aksesibilitas lokasi penelitian

4.2 Alternatif Penggunaan Lahan

Alternatif penggunaan lahan diperoleh dari kemungkinan-kemungkinan penggunaan lahan yang dapat diterapkan di lokasi penelitian berdasarkan peraturan terkait pemanfaatan barang milik negara, yakni Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 78 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.

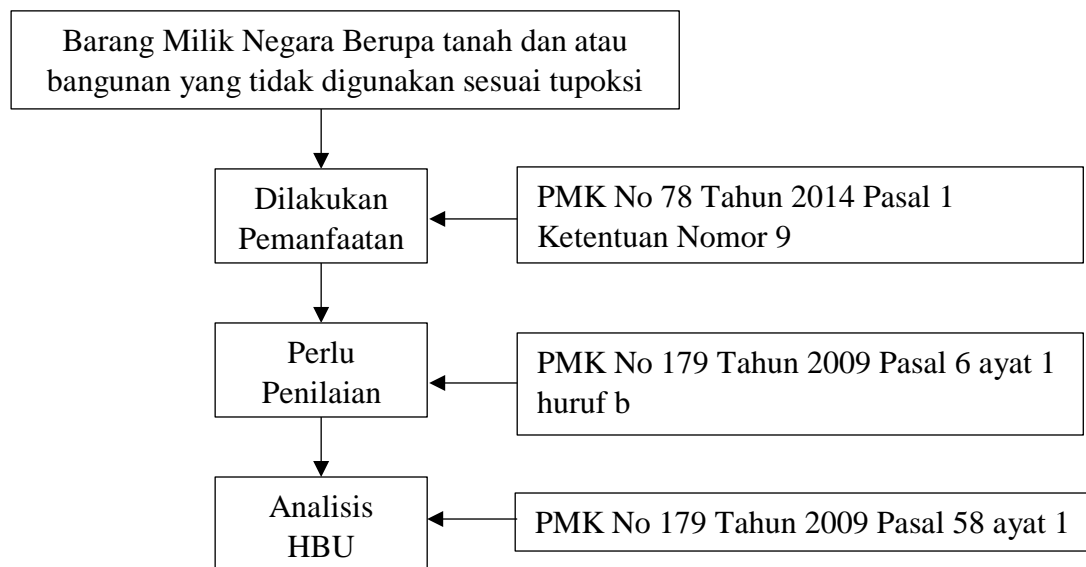
4.2.1 Peraturan Terkait Barang Negara Milik Negara

Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan BMN/D menyebutkan bahwa, penetapan status penggunaan tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan ketentuan bahwa tanah dan/atau bangunan tersebut diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi (tupoksi) pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang yang bersangkutan. Apabila tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tupoksi maka BMN yang berupa tanah dan/atau bangunan dapat dimanfaatkan dalam rangka optimalisasi BMN/D atau dapat dilakukan pemindah tanganan (Pasal 17 ayat 4).

Lahan Aset milik Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum yang terletak di Jalan Kramat Nomor 1 Kebayoran Lama merupakan BMN yang berupa tanah yang penggunaannya belum mendukung penyelenggaraan tupoksi dari instansi tersebut. Oleh karena itu perlu dilakukan pemanfaatan dalam rangka optimalisasi BMN sesuai dengan amanat dalam PP No. 6 Tahun 2006 Pasal 17 ayat 4. Hal ini diperjelas juga dalam PMK Nomor 78 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara, Pasal 1 Ketentuan Nomor 9, bahwa pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Sedangkan bentuk-bentuk pemanfaatan BMN sesuai dalam PP No. 6 Tahun 2006 Pasal 20 dan PMK Nomor 78 Tahun 2014 Pasal 5 ayat 4 adalah sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna. Sebelum dilakukan pemanfaatan maka harus dilakukan penilaian terhadap BMN, untuk mendukung opini nilai dilakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (PMK Nomor 179 Tahun 2009 Tentang Penilaian Barang Milik Negara). Analisis

penggunaan tertinggi dan terbaik berdasarkan PMK Nomor 179 Tahun 2009 Pasal 58 ayat 2 meliputi: aspek legalitas; aspek fisik; aspek keuangan; dan/atau aspek produktivitas maksimal. Diagram alur pemanfaatan barang milik negara dapat dilihat pada Gambar 4. 5 di bawah ini.



Gambar 4. 5 Bagan Alur Pemanfaatan BMN

Yang dimaksud dengan pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa menurut PMK Nomor 33 tahun 2013 adalah pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Penyewaan BMN dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan BMN yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan, menunjang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga, atau mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah. BMN yang dapat disewakan adalah tanah dan/atau bangunan, baik yang ada pada Pengelola Barang maupun yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang, dan BMN selain tanah dan/atau bangunan.

Pihak yang dapat menyewa BMN meliputi, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Swasta, unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/negara dan badan hukum lainnya. Yang dimaksud swasta antara lain, perorangan, persekutuan perdata, persekutuan firma, persekutuan komanditer, perseroan terbatas, lembaga/organisasi

internasional/asing, yayasan atau koperasi. Sedangkan jangka waktu sewa paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.

Pinjam pakai dalam pemanfaatan BMN menurut PMK Nomor 78 Tahun 2014 adalah penyerahan penggunaan BMN antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu berakhir BMN tersebut diserahkan kembali kepada pemerintah pusat. Pinjam pakai BMN dilakukan untuk mengoptimalkan penggunaan BMN yang belum/tidak dipergunakan untuk pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan pusat dan untuk menunjang pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan daerah. BMN yang dapat dipinjam-pakaikan adalah tanah dan/atau bangunan, baik yang ada pada Pengelola Barang maupun yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang, serta BMN selain tanah dan/atau bangunan. Jangka waktu peminjaman BMN paling lama 2 tahun dan dapat diperpanjang.

Kerja sama pemanfaatan menurut PMK Nomor 78 Tahun 2014 adalah pendayagunaan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. Kerjasama pemanfaatan BMN dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan BMN yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan, meningkatkan penerimaan negara, dan mengamankan BMN dalam arti mencegah penggunaan BMN tanpa didasarkan pada ketentuan yang berlaku. BMN yang dapat dijadikan objek kerja sama pemanfaatan adalah tanah dan/atau bangunan, baik yang ada pada Pengelola Barang maupun yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang, serta BMN selain tanah dan/atau bangunan.

Pihak yang dapat menjadi mitra kerjasama meliputi, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan badan hukum lainnya. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan BMN paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang. Penerimaan negara yang wajib disetorkan terdiri dari kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil pendapatan kerjasama pemanfaatan BMN.

Bangun Guna Serah (BGS) menurut PMK Nomor 78 Tahun 2014 adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan

bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang setelah berakhirnya jangka waktu. Sedangkan Bangun Serah Guna (BSG) adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pengelola Barang untuk kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut selama jangka waktu tertentu yang disepakati.

BGS dan BSG dilakukan untuk menyediakan bangunan dan fasilitasnya dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga, yang dana pembangunannya tidak tersedia dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). BMN yang dapat dijadikan objek BGS/BSG adalah BMN yang berupa tanah, baik tanah yang ada pada Pengelola Barang maupun tanah yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang. Pihak-pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG adalah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan badan hukum lainnya. Jangka waktu pengoperasian BGS/BSG oleh mitra, paling lama 30 tahun. Selama masa pengoperasian BGS/BSG, Pengguna Barang harus dapat menggunakan langsung objek BGS/BSG, beserta sarana dan prasarananya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan penetapan dari Pengelola Barang, paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari luas objek dan sarana prasarana BGS/BSG dimaksud. Kewajiban mitra BGS/BSG adalah membayar kontribusi ke rekening kas umum negara dan memelihara objek BGS/BSG agar tetap dalam kondisi baik.

Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur, yang selanjutnya disingkat KSPI, adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. KSPI dilakukan dengan pertimbangan dalam rangka kepentingan umum dan/atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan; tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan infrastruktur; dan termasuk dalam daftar prioritas proyek program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan pemerintah. Objek KSPI

meliputi BMN berupa tanah dan/atau bangunan pada Pengelola Barang/Pengguna Barang; BMN atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau BMN selain tanah dan/atau bangunan. Pihak yang dapat menjadi mitra KSPI adalah perseroan terbatas; Badan Usaha Milik Negara; Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau koperasi. Jangka waktu KSPI paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang.

Dari kelima bentuk pemanfaatan BMN yang diuraikan sebelumnya, tidak semua dapat diterapkan di lokasi penelitian. Bentuk Pinjam Pakai tidak bisa diterapkan karena yang dapat melakukannya hanya pemerintah daerah. Berikut ini adalah tabel kesimpulan dari uraian bentuk-bentuk pemanfaatan BMN.

Tabel 4. 1 Ketentuan dalam bentuk-bentuk pemanfaatan BMN

Bentuk Pemanfaatan	Ketentuan			
	Objek yang disewakan	Subjek yang menyewa	Jangka waktu	Kewajiban subjek penyewa
Sewa	a. Tanah dan/atau bangunan b. Selain tanah dan/atau bangunan	a. Pemda b. BUMN/D c. Swasta d. Unit penunjang pemerintahan e. Badan hukum lainnya	5 tahun + diperpanjang	Uang Sewa
Pinjam Pakai	a. Tanah dan/atau bangunan b. Selain tanah dan/atau bangunan	Pemda	2 tahun + diperpanjang	-
Kerjasama Pemanfaatan	a. Tanah dan/atau bangunan b. Selain tanah	a. BUMN/D b. Badan hukum lainnya	30 tahun + diperpanjang	a. Kontribusi tetap b. Bagi hasil

Bentuk Pemanfaatan	Ketentuan			
	Objek yang disewakan	Subjek yang menyewa	Jangka waktu	Kewajiban subjek penyewa
	dan/atau bangunan			
BGS/BSG	Tanah	a. BUMN/D b. Badan hukum lainnya	30 tahun	a. Kontribusi b. 10% digunakan
KSPI	a. Tanah dan/atau bangunan b. Selain tanah dan/atau bangunan	a. PT b. BUMN/D c. Koperasi	50 tahun	Bagi hasil jika terdapat kelebihan keuntungan

Sumber: PMK No. 33 Tahun 2013, PMK No.78 Tahun 2014

Dari uraian bentuk-bentuk pemanfaatan BMN pada tabel di atas, terlihat bahwa salah satu bentuk pemanfaatan BUMN yaitu KSPI (Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur) tidak tepat digunakan pada lokasi penelitian karena hanya dapat digunakan untuk penggunaan infrastruktur. Selanjutnya disimpulkan bahwa 4 (empat) bentuk pemanfaatan BMN lain yakni sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan dan BGS/BSG, akan digunakan pada analisis selanjutnya.

4.2.2 Penggunaan lahan dalam Aturan Rencana Tata Ruang

Penggunaan lahan untuk fungsi budidaya berdasarkan RTRW DKI Jakarta 2030 meliputi, kawasan terbuka hijau budi daya; kawasan fungsi ibukota negara; kawasan permukiman; kawasan permukiman taman; kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa; kawasan TOD; kawasan pariwisata; kawasan pertanian; kawasan perikanan; kawasan pertambangan; kawasan industri dan pergudangan; kawasan terbuka non hijau; kawasan evakuasi bencana; dan kawasan sektor informal. Sedangkan menurut RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta, penggunaan lahan untuk fungsi budidaya meliputi:

- a. zona hutan kota;
- b. zona taman kota/lingkungan;
- c. zona pemakaman;
- d. zona jalur hijau;

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| e. zona hijau rekreasi; | o. zona perumahan di wilayah |
| f. zona terbuka hijau budidaya di | pulau; |
| g. zona pemerintahan nasional; | p. zona perkantoran, perdagangan, |
| h. zona pemerintahan daerah; | dan jasa; |
| i. zona perwakilan negara asing; | q. zona perkantoran, perdagangan, |
| j. zona perumahan kampung; | dan jasa KDB rendah; |
| k. zona perumahan KDB sedang- | r. zona perdagangan dan jasa di |
| tinggi; | wilayah pulau; |
| l. zona perumahan vertikal; | s. zona campuran; |
| m. zona perumahan KDB rendah; | t. zona pelayanan umum dan sosial; |
| n. zona perumahan vertikal KDB | u. zona industri dan pergudangan; |
| rendah; | v. zona terbuka biru; dan |
| | w. zona pertambangan di wilayah |
| | pulau. |

Berdasarkan jenis-jenis penggunaan lahan yang terdapat dalam RTRW DKI Jakarta 2030 serta RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta dapat diketahui bentuk-bentuk penggunaan lahan yang sesuai dengan bentuk pemanfaatan BMN.

4.2.3. Penentuan Alternatif Peruntukan Lahan

Setelah mengetahui bentuk pemanfaatan yang dapat diterapkan pada lokasi penelitian berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku, dilakukan wawancara dengan *stakeholder* yang terkait dengan lokasi penelitian untuk mendapatkan dasar pertimbangan lain di luar peraturan sehingga didapatkan alternatif peruntukkan lahan. Adapun *stakeholder* yang menjadi narasumber dalam penelitian ini berasal dari instansi-instansi sebagai berikut:

1. Kementerian PUPR sebagai pemilik aset lahan
 - a. Sekjen Kementerian PUPR
 - b. Direktorat Perkotaan, Ditjen Penataan Ruang
2. Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta sebagai regulator

Berdasarkan hasil wawancara tersebut didapat hasil sebagai berikut:

1. Peruntukan lahan untuk kegiatan kantor, ruko, dan RTH merupakan alternatif yang diprioritaskan oleh narasumber 1 dari Direktorat Perkotaan, Kementerian PUPR, dengan dasar pemikiran, sebagai berikut: kebutuhan ruang perkantoran di Jakarta yang terus meningkat, trend pemanfaatan ruang di koridor jalan arteri di dekat lokasi penelitian, dan kebutuhan Ruang Terbuka Hijau di DKI yang belum mencapai 20%.
2. Peruntukan lahan untuk kegiatan kantor, Sentra PKL/pujasera, ruang pertemuan, dan penyewaan futsal merupakan alternatif yang diprioritaskan oleh narasumber 2 dari Sekretariat Jenderal, Kementerian PUPR, dengan dasar pemikiran sebagai berikut: tingginya kebutuhan ruang kantor, baik pemerintah atau swasta, faktor kedekatan lokasi dengan pasar kebayaan dan terminal kereta, berpotensi untuk dikembangkan sebagai tempat tujuan kuliner yang mudah diakses, tingginya penggunaan gedung pemerintah untuk acara ceremonial seperti resepsi dll, dan menjamurnya penyediaan lapangan futsal di kota besar.
3. Peruntukan lahan untuk kegiatan minimarket, ruang pertemuan, penyewaan lapangan futsal, dan ruko yang diprioritaskan oleh narasumber 3 dari Dinas Tata Ruang, Provinsi DKI Jakarta, dengan dasar pemikiran sebagai berikut: peruntukan lahan sesuai dengan RDTRK DKI Jakarta 2030, yakni sebagai fungsi campuran, perdagangan dan jasa, perkantoran dan permukiman, kebutuhan ruang rapat yang tinggi di Ibukota, kurangnya fasilitas olahraga di pusat kota.

Namun seluruh alternatif di atas tidak dapat dimasukkan semua kedalam alternatif penggunaan lahan tertinggi dan terbaik. Hanya penggunaan lahan yang bersifat komersial yang dapat dimasukkan ke dalam analisis penggunaan lahan tertinggi dan terbaik. Sehingga penggunaan lahan untuk RTH tidak dapat diakomodir. Sedangkan untuk beberapa alternatif dapat digabungkan ke dalam satu jenis yang penggunaan lahan yang sama. Seperti Sentra PKL/pujasera, kafe dan restoran akan dikelompokkan menjadi penggunaan lahan untuk Sentra PKL. Pertokoan, bengkel, karaoke dan ruko dikelompokkan ke dalam penggunaan lahan untuk ruko. Bengkel dan cuci mobil dikelompokkan ke dalam penggunaan lahan untuk jasa bengkel. Sehingga didapatkan alternatif penggunaan lahan sebagai berikut:

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1. Kantor | 6. Gedung Pertemuan |
| 2. Sentra PKL | 7. Lapangan Futsal |
| 3. Minimarket | 8. SPBU |
| 4. Ruko | 9. Lahan Parkir |
| 5. Hotel | |

4.3 Analisis Penggunaan Lahan Tertinggi dan Terbaik

Pada subbab ini dilakukan analisis penggunaan lahan lahan tertinggi dan terbaik terhadap alternatif penggunaan lahan komersial dari hasil wawancara kepada *stakeholder*. Proses analisis ini dimulai dengan uji kelayakan hukum kemudian uji kelayakan fisik, uji kelayakan finansial dan produktivitas maksimal.

4.3.1 Uji Kelayakan Hukum

Uji kelayakan hukum adalah proses penentuan jenis penggunaan lahan mana saja yang diizinkan berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Uji kelayakan hukum dilakukan dengan menyandingkan peraturan yang terkait dengan penggunaan lahan di DKI Jakarta dengan alternatif penggunaan lahan pada lokasi penelitian. Peraturan – peraturan yang berlaku di lokasi penelitian antara lain, Peraturan Daerah Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 2030, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta Tahun 2030, dan Peraturan lainnya yang mengatur penggunaan lahan di wilayah DKI Jakarta. Sehingga dapat diketahui alternatif penggunaan lahan yang diizinkan dilokasi penelitian.

A. RTRW DKI Jakarta 2030

Lokasi penelitian berada di Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administratif Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan RTRW DKI Jakarta 2030 Pasal 146 Ayat 1 huruf f, Kawasan Kebayoran Lama ditetapkan sebagai pusat perdagangan tradisional. Kawasan tersebut merupakan pusat kegiatan tersier dalam sistem pusat kegiatan wilayah DKI Jakarta yang berfungsi sebagai pusat perdagangan skala kota. Konstelasi kawasan kebayoran lama dalam sistem kegiatan wilayah DKI Jakarta dapat dilihat dalam

Gambar 4. 6. Sedangkan penggunaan lahan yang direncanakan di lokasi penelitian berdasarkan Perda RTRW DKI Jakarta 2030 adalah diarahkan sebagai kawasan perkantoran, perdagangan, jasa, dan campuran. Peta Rencana Pola Ruang Kota Administratif Jakarta Selatan dapat dilihat pada Gambar 4. 7.

RTRW DKI Jakarta 2030 hanya digunakan sebagai arahan dalam menentukan penggunaan lahan, tidak bisa dijadikan acuan untuk penetapan penggunaan lahan. Oleh karena itu, diperlukan peraturan yang lebih rinci dan bersifat operasional.

B. RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta 2030

Selanjutnya sebagai dasar operasional untuk penetapan penggunaan lahan di lokasi penelitian adalah RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta 2030. Pengembangan pemanfaatan ruang di Kecamatan Kebayoran Lama diarahkan sebagai kawasan permukiman secara horizontal, vertikal dan kompak, pusat perkantoran, perdagangan dan jasa skala kota yang didukung prasarana dan sarana kota. Dalam rencana pola ruang RDTR DKI Jakarta 2030, lokasi penelitian direncanakan sebagai kawasan campuran. Kawasan campuran adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan campuran bangunan umum dengan permukiman beserta fasilitasnya yang dirancang sesuai dengan fungsi dan kebutuhan masyarakat di mana kawasan bangunan tersebut dibangun dan dikelola serta dipelihara dengan baik. Pengembangan kawasan campuran diarahkan pada kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa dengan kawasan perumahan horizontal dan vertikal. Rencana penggunaan lahan di lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 4. 8

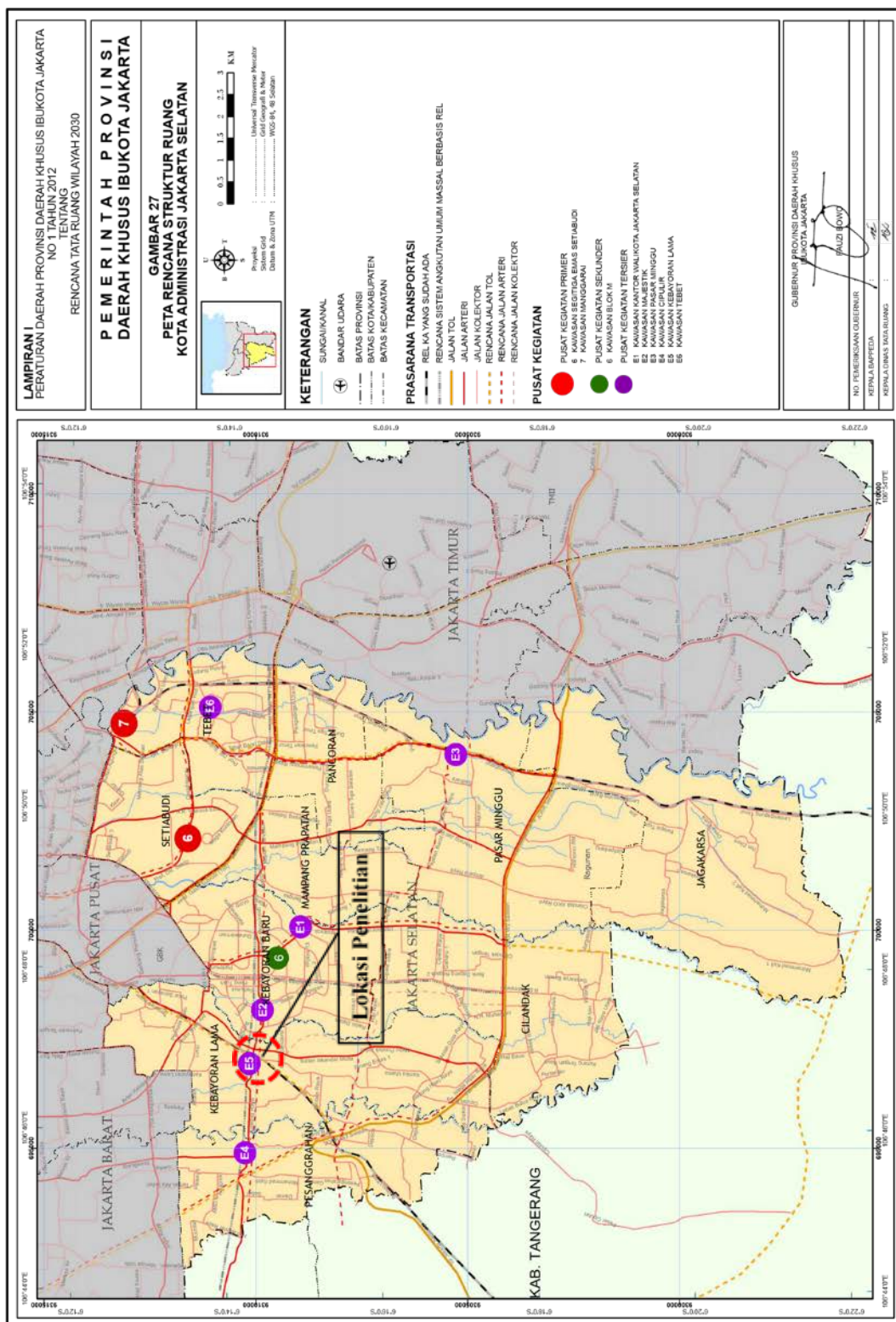
Alternatif penggunaan lahan di lokasi penelitian adalah sebagai berikut :

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1. Kantor | 8. SPBU |
| 2. Sentra PKL | 9. Lahan Parkir |
| 3. Minimarket | |
| 4. Ruko | |
| 5. Hotel | |
| 6. Gedung Pertemuan | |
| 7. Lapangan Futsal | |

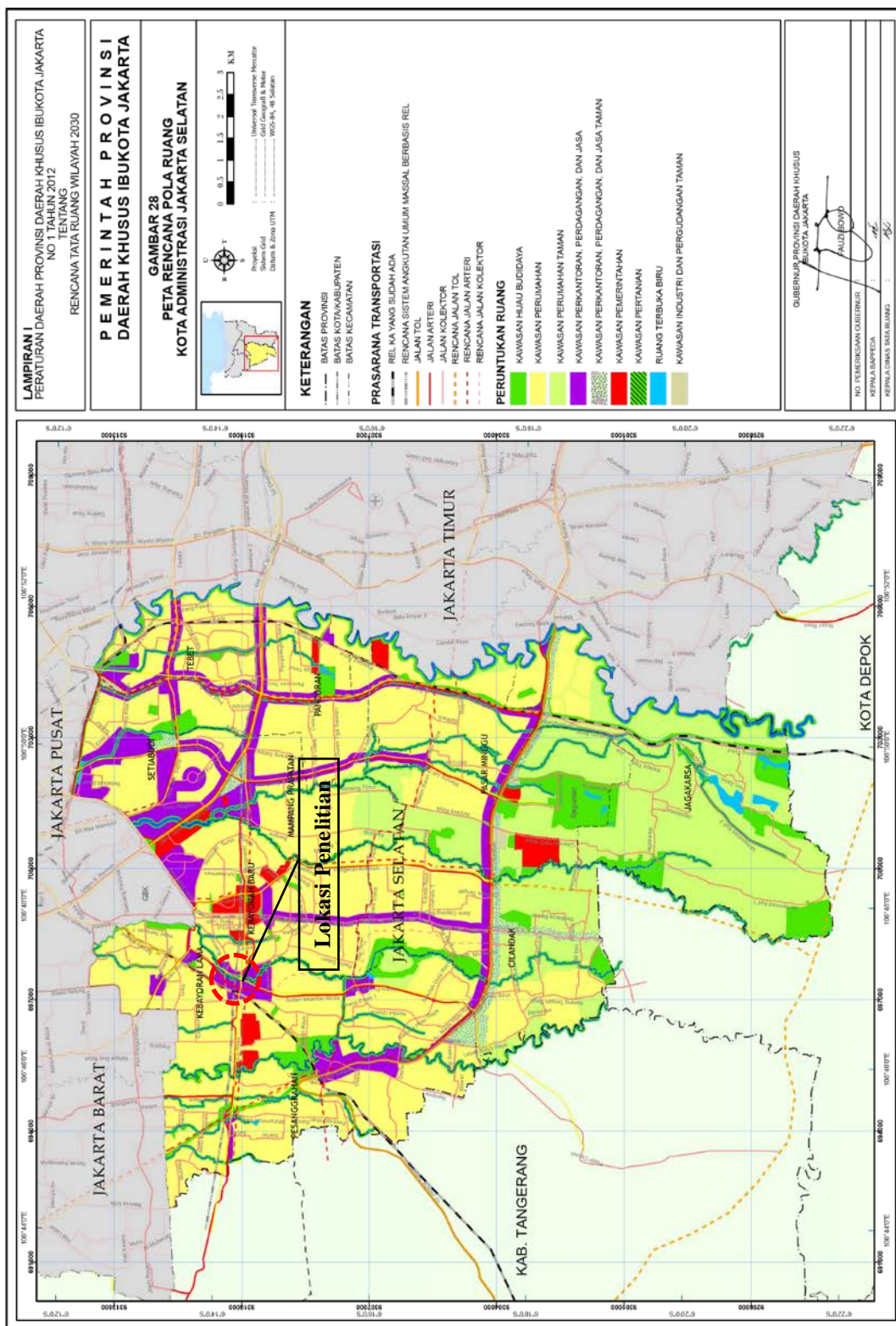
Sedangkan matriks kegiatan dan zona/sub zona dapat dilihat pada Tabel 4.3. Berdasarkan matriks tersebut, alternatif penggunaan lahan untuk gedung pertemuan dan lapangan futsal tidak diizinkan, sedangkan yang lainnya diizinkan di lokasi penelitian. Sedangkan kegiatan mini market dibatasi jarak dengan pasar tradisional paling kurang 500 m (lima ratus meter) dan total luas kaveling paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok. Pasar kebayaan berjarak 300 m sedangkan pasar bata putih berjarak 100 m dari lokasi penelitian sehingga penggunaan lahan untuk kegiatan minimarket tidak diperbolehkan di lokasi.

Tabel 4. 2 Uji Kelayakan Hukum

Alternatif penggunaan lahan	Jenis Kegiatan	Ketentuan Kegiatan
Kantor	Perkantoran dan bisnis profesional lain	Diizinkan
Sentra PKL	Restoran, pusat jajan, jasa boga dan bakeri	Diizinkan
Mini market	Mini market	Dilarang
Ruko	Ruko	Diizinkan
Hotel	Hotel	Diizinkan
Gedung pertemuan	Gedung pertemuan	Dilarang
Lapangan futsal	Gedung olahraga	Dilarang
SPBU	SPBU dan SPBG	Diizinkan
Lahan Parkir	Parkir kendaraan	Diizinkan



Gambar 4. 6 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Administratif Jakarta Selatan



Gambar 4. 7 Peta Rencana Pola Ruang Kota Administratif Jakarta Selatan

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona

ZONA	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERKANTORAN	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	SUB ZONA CAMPURAN	SUB ZONA PRASARANA PENDIDIKAN	SUB ZONA PRASARANA KESEHATAN	SUB ZONA PRASARANA IBADAH	SUB ZONA PRASARANA SOSIAL BUDAYA	SUB ZONA PRASARANA OLAH RAGA DAN REKREASI	SUB ZONA PRASARANA PELAYANAN UMUM	SUB ZONA PRASARANA TERMINAL
KEGIATAN	K.1	K.2	K.3	K.4	K.5	C.1	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
	KEAGAMAAN												
USAHA													
PERKANTORAN													
PERDAGANGAN													
Toko													
Pertokoan													

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona (lanjutan)

KEGIATAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERKANTORAN	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	C.1	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
Pasar Tradisional	X	I		I	X	X	X	X	X	X	X	I	X
Pasar Induk	X	I		I	X	X	X	X	X	X	X	I	X
Pasar/Penyaluran Grosir	X	I		I	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pusat Perbelanjaan, Mall, dan Plaza	T	I	T	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hypermarket	X	I		I	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Supermarket	T	I	T	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Mini market	T	I	T	I	I	T	X	X	X	X	X	X	X
Toserba	X	I		I	I	X	X	X	X	X	X	X	X
PKL	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
JASA													
Jasa Bangunan	X	I		I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Lembaga keuangan	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Warung Telekomunikasi	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X
Pernakaman	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X
Perawatan, Perbaikan, dan Renovasi Barang	X	I		I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Bengkel	X	I	X	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
SPBU dan SPBG	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	I	T
Ruang Pertemuan	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	I
Katering	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	I
Biro Perjalanan	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	I
Transport Shuttle	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Ekspedisi Pengiriman Barang	X	I		I	X	I	X	X	X	X	X	X	I
Warinet dan Game Center	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Pangkas Rambut dan Salon	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Laundry	T	I	T	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Penjahit (Tailor)	T	I	T	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona (lanjutan)

ZONA KEGIATAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERKANTORAN	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH			S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
Penitipan Hewan	T	I	T	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Penitipan Anak	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Pencucian Kendaraan Bermotor	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
ATM Drive-thru	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
PERHOTELAN													
Hotel	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X
Losmen	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X
Homestay	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X
Cottage	X	I	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	B
Kondominium Hotel (Kondotel)	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
WISATA													
Tempat Bermain Lingkungan	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	I	X	X
Taman Rekreasi	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	I	X	X
Lapangan Olahraga	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	I	X	X
Gelanggang Remaja	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Gedung Olahraga	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Stadion	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Gedung Olah Seni	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Instalasi/Pemeliharaan Kuda Pacuan Komersial (Egustrian)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Padang Golf dan Arena Latihan Golf	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	I	X	X
Pusat Olahraga dan Kesehatan Jasmani	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	I	X	X
Bola Gelinding (Bowling) dan Bola Sodik (Biliard)	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	I	X	X
Gelanggang Renang	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	I	X	X
Taman Hiburan	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	I	X	X
Taman Perkemahan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona (lanjutan)

ZONA KEGIATAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERKANTORAN	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	SUB ZONA CAMPURAN	SUB ZONA PRASARANA PENDIDIKAN	SUB ZONA PRASARANA KESEHATAN	SUB ZONA PRASARANA IBADAH	SUB ZONA PRASARANA SOSIAL BUDAYA	SUB ZONA PRASARANA OLAH RAGA DAN REKREASI	SUB ZONA PRASARANA PELAYANAN UMUM	SUB ZONA PRASARANA TERMINAL
	K.1	K.2	K.3	K.4	K.5	C.1	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
Studio Keterampilan	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Panti Mandi Uap, Griya Pijat, Spa dan Fines	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Klub malam, Diskotek dan Bar	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Teater Terbuka	I	I	I	I	X	I	X	X	X	I	I	X	X
Bioskop	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Musik Hidup dan Karaoke	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Kebun Bihatang	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Resort	X	I	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X
Marina	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X
Restoran, Pusat Jalan, Jasa Boga dan Beker	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Café dan Kedai Kopi	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Kolam Pemandangan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X
INDUSTRI													
Industri	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industri Kecil	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Budidaya Perikanan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Galangan Kapal (Docking)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PENYIMPANAN													
Gudang Terbuka	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gudang Tertutup	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Parkir Truk dan Kontainer	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PEMERINTAHAN													
Perkantoran Pemerintahan Nasional	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Perkantoran Pemerintahan Daerah	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Perkantoran Perwakilan Negara	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona (lanjutan)

KEGIATAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA		SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	SUB ZONA CAMPURAN	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
	K.1	K.2	K.3	K.4	K.5	C.1	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
Asing													
TERMINAL													
Terminal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I
Stasiun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I
Pelabuhan Laut	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I
Bandara Umum	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I
Bandara Khusus	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B
Parkir Sepeda	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Parkir Kendaraan	I	I	I	I	X	I	I	I	I	I	I	I	I
Parkir Kendaraan Berat	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X
Dermaga	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B
Penyberangan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B
Pendaratan Helikopter	B	B	B	B	B	B	X	B	X	B	B	B	I
Pool Bus	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Pool Taxi	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Pool Mikrolet	I	I	I	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Mercusuar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PERTANIAN													
Sawah	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hortikultur dan Rumah kaca	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pembibitan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Penjualan Tanaman dan Bunga	X	I	X	I	X	I	X	X	X	X	X	X	X
PERIKANAN													
Tambak	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kolam	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tempat Pelelangan Ikan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X
Tempat Pemancingan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X
Perikanan Tangkap	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Perikanan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona (lanjutan)

ZONA KEGIATAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERKANTORAN	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	SUB ZONA CAMPURAN	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
Berkelanjutan													
Keramba	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PETERNAKAN													
Lapangan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Penggembalaan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pemerahan Susu	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kandang Hewan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tempat Pemotongan Hewan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CAMPURAN													
Rumah toko (Ruko)	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Rumah Kantor (Rukan)	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Rumah SOHO	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X
Multifungsi (<i>mix-used</i>)	B	B	B	B	X	I	X	X	X	X	X	X	B
LAIN-LAIN													
Reklame	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	I	X	I
Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X
Pertambangan	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B	B	B
Strategis	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pertambangan Lain	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SOSIAL BUDAYA													
PELAYANAN PENDIDIKAN													
Kel Bermain, PAUD, TK dan Pend Khusus	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X
Pendidikan Dasar	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X
Pendidikan Menengah	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X
Pendidikan Tinggi	B	B	B	B	X	B	I	X	X	X	X	X	X
Pesantren	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B	B	X
Tempat kursus dan Pelatihan	X	I	X	I	X	B	I	X	X	X	X	X	X
Islamic Centre	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 3 Matriks Kegiatan dan Zona/Subzona (lanjutan)

ZONA KEGIATAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA		ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH		ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	ZONA CAMPURAN	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL						
	SUB ZONA PERKANTORAN	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU	SUB ZONA CAMPURAN	SUB ZONA PRASARANA PENDIDIKAN	SUB ZONA PRASARANA KESEHATAN	SUB ZONA PRASARANA IBADAH	SUB ZONA PRASARANA SOSIAL BUDAYA	SUB ZONA PRASARANA OLAH RAGA DAN REKREASI	SUB ZONA PRASARANA PELAYANAN UMUM	SUB ZONA PRASARANA TERMINAL
	K.1	K.2	K.3	K.4	K.5	C.1	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	S.6	S.7
Gedung Pertemuan	X	I	X	I	X	X	X	X	X	I	X	X	X
Balai Pertemuan dan Pameran	X	I	X	I	X	X	X	X	X	I	X	X	X
PELAYANAN													
Pusat Informasi Lingkungan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	I
Kantor Lembaga Sosial dan Organisasi Kemasyarakatan	I	X	I	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X
TPS-3R	I	I	I	I	B	I	X	X	X	X	I	I	I
TPST dan ITF (Tempat Pengolahan Antara)	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	B	X
Instalasi Pengolahan Air Limbah, Instalasi Pengolahan Air Kotor dan Tempat Pengolahan Lumpur Tinja	I	I	I	I	B	I	X	X	X	X	X	I	X
Daur ulang	X	B	X	B	B	B	X	X	X	X	X	X	X
Instalasi Pengolahan Air Minum	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	I	X
Instalasi Energi	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	I	X
Hutan kota	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Taman Kota	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Hutan Lindung	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Penangkaran Hewan Dilindungi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kolam Retensi	I	I	I	I	X	I	I	I	I	I	I	I	I
KHUSUS													
Kegiatan Kepentingan Pertahanan	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Sumber: RDTR dan PZ DKI Jakarta 2030

Tabel 4. 4 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

KELURAHAN	BLOK	SUB BLOK	ZONA	SUB ZONA	ID SUBBLOK	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	TIPE	PSL
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	001	ZONA JALUR HIJAU	H.6	04.001.H.6	0	0	0	0	0	-	P
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	002	ZONA CAMPURAN	C.1	04.002.C.1	50	002	4	30	55	D	P
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	003	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	04.003.R.7	40	005	32	35	50	T	KP
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	004	ZONA CAMPURAN	C.1	04.004.C.1	50	002	4	35	50	D	KP
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	005	ZONA TAMAN KOTALINGKUNGAN	H.2	04.005.H.2	0	0	0	0	0	-	KP
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	006	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	04.006.B.1	0	0	0	0	0	-	-
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	007	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.7	04.007.S.7	0	0	4	0	0	-	KP
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	008	ZONA JALUR HIJAU	H.4	04.008.H.4	0	0	0	0	0	-	KP
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	009	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	04.009.K.1	45	003	16	35	50	T	KP
KEBAYORAN LAMA UTARA	04	010	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	04.010.S.1	40	001	3	35	50	T	KP

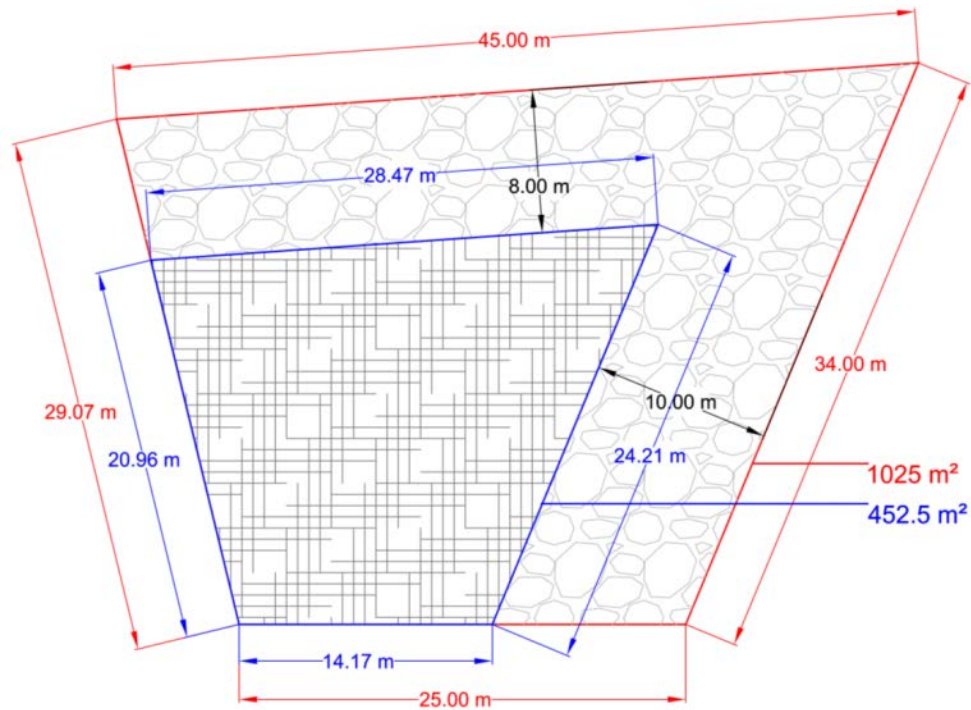
Keterangan

- KDB Koefisien Dasar Bangunan
- KLB Koefisien Lantai Bangunan
- KB Ketinggian Bangunan
- KDH Koefisien Dasar Hijau
- KTB Koefisien Tapak Basemen
- PSL Pola Sifat Lingkuagnan

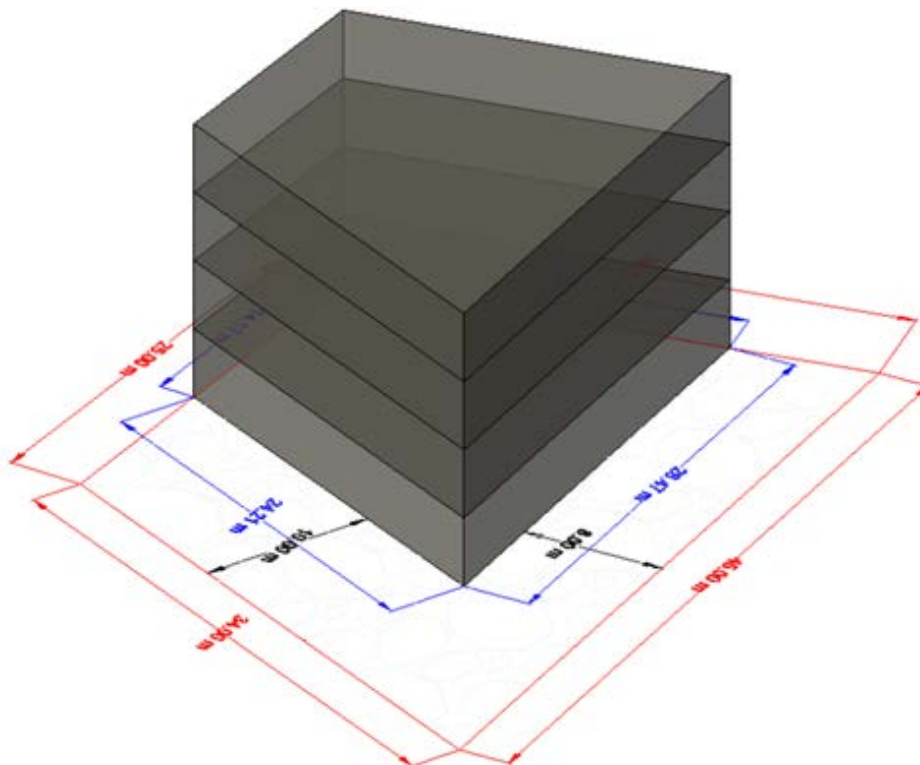
Tabel 4. 5 Perhitungan Ketentuan Pemanfaatan Ruang di Lokasi Penelitian

Luas Lantai	Ketentuan	Luas yang di perbolehkan
Luas Lantai dasar Bangunan	<p>KDB = 50%</p> <p>GSB = 10 m (Jl. Cut Nyak Arief)</p> <p>GSB = 8 m (Jl. Kramat 1)</p>	<p>Luas dengan KDB</p> $50\% \times 1025 \text{ m}^2 = 512,5 \text{ m}^2$ <p>Luas dengan GSB</p> $= 452,5 \text{ m}^2$ <p>Sehingga Luas lantai dasar bangunan yang diperbolehkan adalah $452,5 \text{ m}^2$</p>
Luas Lantai Bangunan	<p>KLB = 2</p> <p>Ketinggian = 4 Lt</p>	<p>Luas KLB</p> $2 \times 1025 \text{ m}^2 = 2050 \text{ m}^2$ <p>Luas KLB dengan KDB $452,5 \text{ m}^2$ dan ketinggian 4 lt</p> $452,5 \text{ m}^2 \times 4 \text{ lt} = 1810 \text{ m}^2$ <p>Sehingga luas keseluruhan lantai bangunan adalah 1810 m^2</p>

Ilustrasi ketentuan pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Gambar 4. 9 dan Gambar 4. 10 di bawah ini.



Gambar 4. 9 Denah Lokasi Penelitian



Gambar 4. 10 Visualisasi 3 Dimensi Pemanfaatan Ruang di Lokasi Penelitian

4.3.2 Uji Kelayakan Fisik

Uji Kelayakan Fisik adalah proses penentuan jenis penggunaan lahan mana saja yang memungkinkan dapat diterapkan pada lahan di lokasi penelitian. Uji kelayakan fisik dilakukan dengan menilai syarat-syarat dasar yang dibutuhkan dalam menerapkan jenis penggunaan lahan seperti minimal luas yang diperlukan, keadaan bentang alam, dan sarana prasarana yang minimal diperlukan untuk menunjang berjalannya kegiatan sesuai penggunaan lahannya. Karakteristik fisik yang dilakukan pengujian antara lain, ukuran dan bentuk, kemiringan lahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas publik. Sehingga dapat diketahui jenis penggunaan lahan apa saja yang layak diterapkan pada lokasi penelitian.

1. Bentuk dan ukuran

Untuk penggunaan lahan sebagai SPBU mengikuti kriteria yang dikeluarkan oleh Pertamina. Apabila lahan yang akan dibangun SPBU terletak di jalan besar/utama, maka luas lahan yang harus dimiliki minimal 1800 m². Sehingga penggunaan lahan untuk kegiatan tersebut tidak dimungkinkan.

2. Kemiringan lahan

Berdasarkan RTR Jabodetabek, kemiringan lahan di DKI Jakarta adalah 0 - 3% yang relatif datar. Kemiringan lahan tersebut tidak menghambat jika dilakukan pembangunan fisik. Kemiringan tersebut sangat cocok untuk kawasan terbangun pada penggunaan lahan permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran dan kawasan budidaya lainnya.

3. Aksesibilitas

Kemudahan untuk mencapai lokasi sangat dipertimbangkan dalam penggunaan lahan untuk kegiatan komersial, seperti perkantoran, perdagangan dan jasa. Aksesibilitas ini meliputi, jaringan angkutan umum dan jaringan jalan. Angkutan umum di lokasi penelitian antara lain pada

Tabel 4. 6.

Tabel 4. 6 Trayek Angkutan Umum yang Melewati Lokasi Penelitian

Trayek	Angkutan	Rute Angkutan Umum
Koridor 8	Transjakarta Lebak Bulus- Harmoni	Lebak Bulus – Pondok Pinang – Pondok Indah 1 – Pondok Indah 2 – Tanah Kusir Kodim – Kebayoran Lama Bungur – Pasar Kebayoran Lama – Simprug – Permata Hijau – Permata Hijau RS Medika – Pos Pengumben – Kelapa Dua Sasak – Kebon Jeruk – Duri Kepa – Kedua Raya – Kedua Green Garden – Grogol 2 (transfer ke koridor 3 dan 9) – Taman Anggrek – Tomang Mandala – RS Tarakan – Pitoyo – Harmoni Central Busway
Blok M - Joglo	Metromini S 70	Terminal Blok M – Jl. S. Iskandarsyah – Jl. Melawai – Jl. Bulungan – Jl. Kyai Maja – Pasar Mayestik - Taman Puring – Jl. Gandaria III – Jl. Gandaria – Velbak - Jl. Kebayoran Lama – Jl. Teuku Nyak Arif (Arteri Pondok Indah) - Simprug – Jl. Letjen Soepono – Itc Permata Hijau - Jl. Pos Pengumben – Jl. Joglo Raya – Taman Alfa Indah – Prapatan Joglo – Jl. Sayur Asem
Blok M - Rempoa	Metromini S 74	Terminal Blok M - S. Iskandarsyah - Melawai - Bulungan - Kyai Maja - Pasar Mayestik - Taman Puring - Gandaria III - Gandaria - Velbak - Kebayoran Lama - Teuku Nyak Arif (Arteri Pondok Indah) - Tanah Kusir - Rc. Veteran Bintaro - Rempoa Raya

Trayek	Angkutan	Rute Angkutan Umum
Blok M - Petukangan	Metromini S 71	Terminal Blok - S. Iskandarsyah - Melawai - Bulungan - Kyai Maja - Pasar Mayestik - Taman Puring - Gandaria III - Gandaria - Velbak - Jl. Kebayoran Lama - Teuku Nyak Arif (Arteri Pondok Indah) - Tanah Kusir - Bintaro
Lebak Bulus – Kota	Kopaja B 86	Terminal Lebak Bulus – Jl. Pasar Jumat – Jl. Metro Pondok Indah – Arteri Pondok Indah – Patal Senayan – TVRI - Bunderan Slipi – Jl. S. Parman – Jl. Latumeten – Jl. Tubagus Angke – Jembatan Lima – Jl. Mangga Dua – Kota
Grogol – Pasar Inpres	Apk/Kwk - B 17 :	Terminal Grogol - Kedua Raya - Jalan Panjang - Assidiqiyah - Pos Pengumben - Jalan Panjang - Permata Hijau - Rr. Pejompongan - Kramat Patal - Patal Simprug - Ps. Inpres - Bata Putih

Sumber : <http://www.jakarta.go.id/web/bus>

Selain angkutan umum di atas, lokasi penelitian juga berdekatan dengan stasiun kereta api kebayoran lama dengan rute serpong – tanah abang. Berdasarkan RTRW DKI Jakarta 2030, terdapat rencana pengembangan angkutan umum dan jaringan jalan yang melewati atau di sekitar lokasi penelitian, yakni:

1. Jalur MRT Koridor Timur Barat (Balaraja – Cikarang)
2. Jalur Busway Koridor 15 (Ciledug – Blok M)
3. Jalan Tol Dalam Kota Ulujami – Tanah Abang

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa lokasi penelitian memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi mengingat banyaknya angkutan umum yang lewat, baik bus besar dengan jalur khusus, bus sedang, mikrolet dan angkutan berbasis rel serta rencana jalan tol dalam kota. Jaringan transportasi yang terkait lokasi penelitian dapat dilihat di Gambar 4. 11 dan Gambar 4. 12.

4. Ketersediaan fasilitas publik

Ketersediaan fasilitas terkait jenis penggunaan lahan komersial di lokasi penelitian adalah sarana kesehatan, peribadatan, pos polisi dan pemadam kebakaran. Sarana kesehatan meliputi Rumah Sakit dan Puskesmas. Sarana peribadatan meliputi Masjid, Musholla dan Gereja. Tabel 4. 7 dan Tabel 4. 8 adalah daftar fasilitas publik di sekitar lokasi penelitian.

Tabel 4. 7 Fasilitas Kesehatan di Sekitar Lokasi Penelitian

Fasilitas Kesehatan	Alamat
Rumah Sakit Bersalin Kartini	Jl.Ciledug Raya No.94,96
RSP Pertamina	Jl.Kyai Maja No.43
RSIA Muhammadiyah Taman Puring	Jl.Gandaria I/20
RSU Gandaria	Jl.Gandaria Tengah Ii No.6 - 14
Puskesmas Kel. Keb.Lama Utara	Jl. Bendi Raya Blok A, Kec. Kebayoran Lama
Puskesmas Kel. Grogol Selatan	Jl. Kuburan Islam RT 011, Kec. Kebayoran Lama
Puskesmas Kel. Cipulir I	Jl. Cileduk Raya Gg Indra, Kec. Kebayoran Lama
Puskesmas Kel. Cipulir II	Jl. Kebon Mangga II/30, Kec. Kebayoran Lama
Puskesmas Kel. Gunung	Jl. Bone No. 25, Kec. Kebayoran Baru
Puskesmas Kel. Kramat Pela	Jl. Gandaria Tengah, V/3 Kec. Kebayoran Baru

Sumber : Direktori Sarana Kesehatan Dinkes DKI Jakarta Tahun 2009

Tabel 4. 8 Jumlah Fasilitas Peribadatan di sekitar lokasi Penelitian

Kelurahan	Masjid	Musholla	Gereja
Kebayoran Lama Utara	14	27	6
Cipulir	12	20	-
Grogol Selatan	12	25	1
Gunung	6	9	1
Kramat Pela	9	11	2

Sumber: Kecamatan Kebayoran Lama Dalam Angka Tahun 2013, Kecamatan Kebayoran Baru Dalam Angka Tahun 2013

Selain fasilitas kesehatan dan peribadatan, juga terdapat pos polisi dan pos pemadam kebakaran, yakni Polsek Kebayoran Lama di Jl. Kyai Maja No. 62 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dan Pos Damkar Cipulir Jl. Ciledug Raya serta

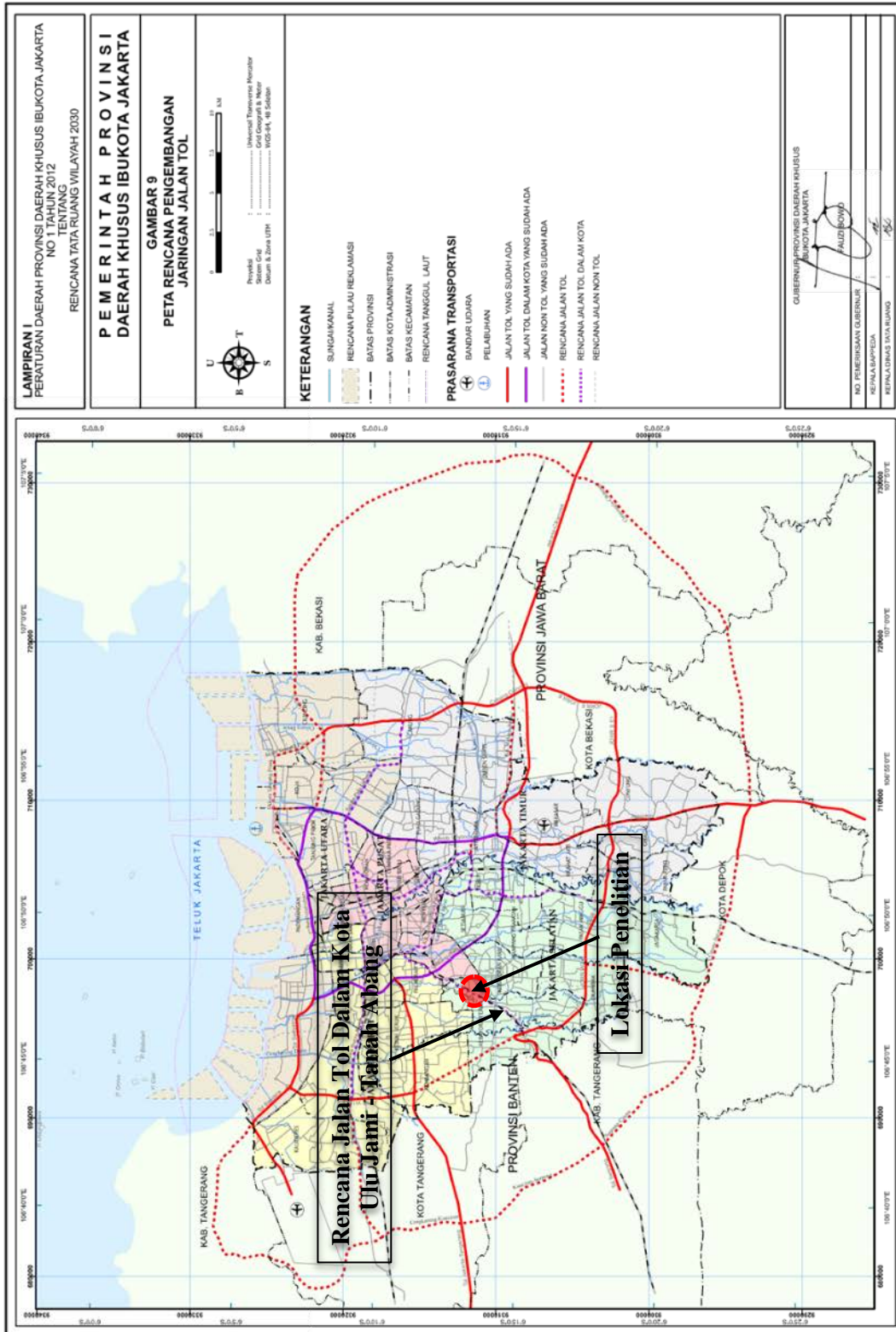
Pos Damkar Jalan Radio, Jl. Radio IV. Dari Uraian di atas dapat disimpulkan bahwa ketersediaan fasilitas publik untuk menunjang kegiatan komersial di lokasi penelitian sangat memadai. Peta persebaran Fasilitas di sekitar lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 4. 14.

Tabel hasil uji kelayakan fisik untuk alternatif penggunaan lahan di lokasi penelitian dapat dilihat pada

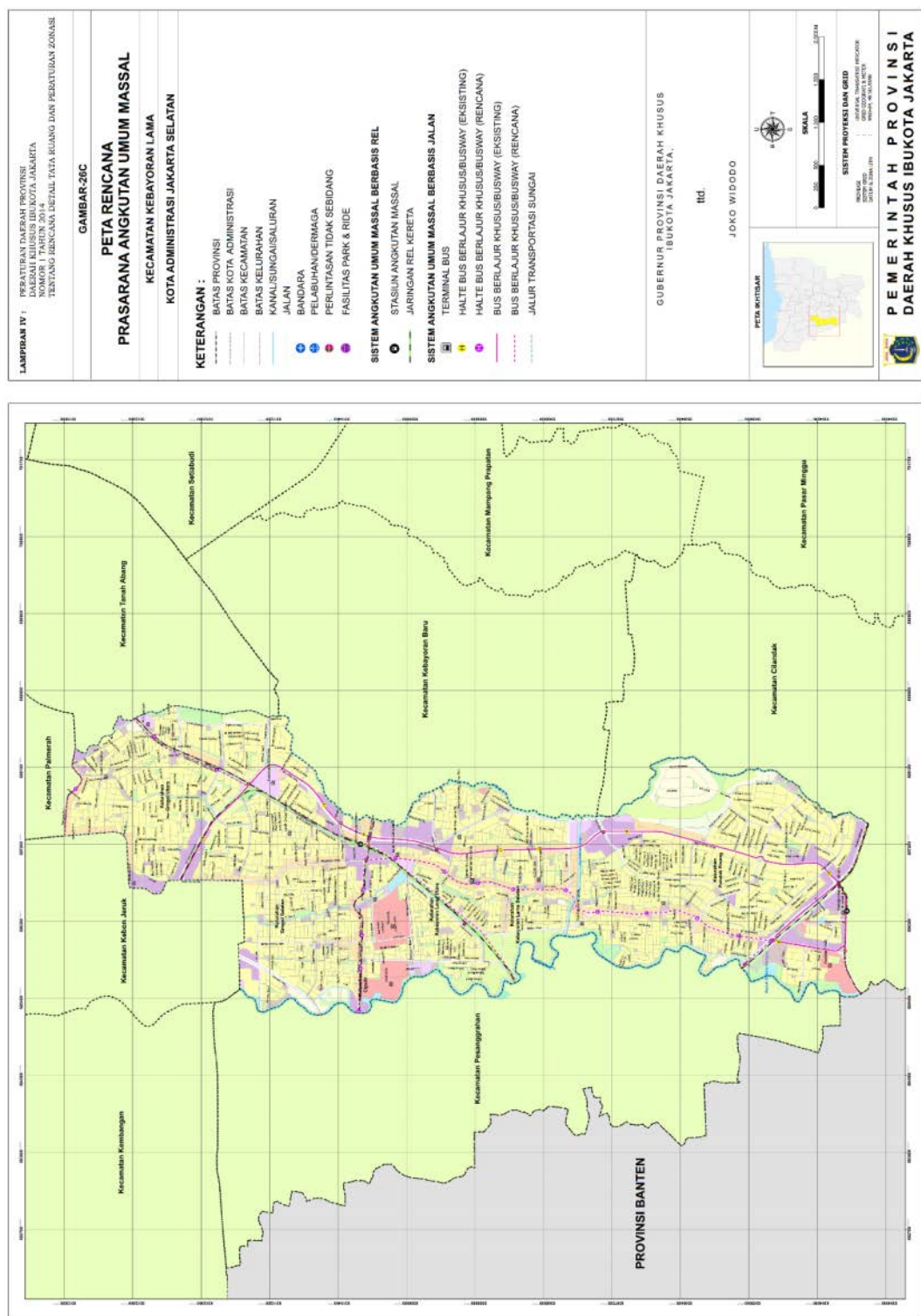
Tabel 4. 9.

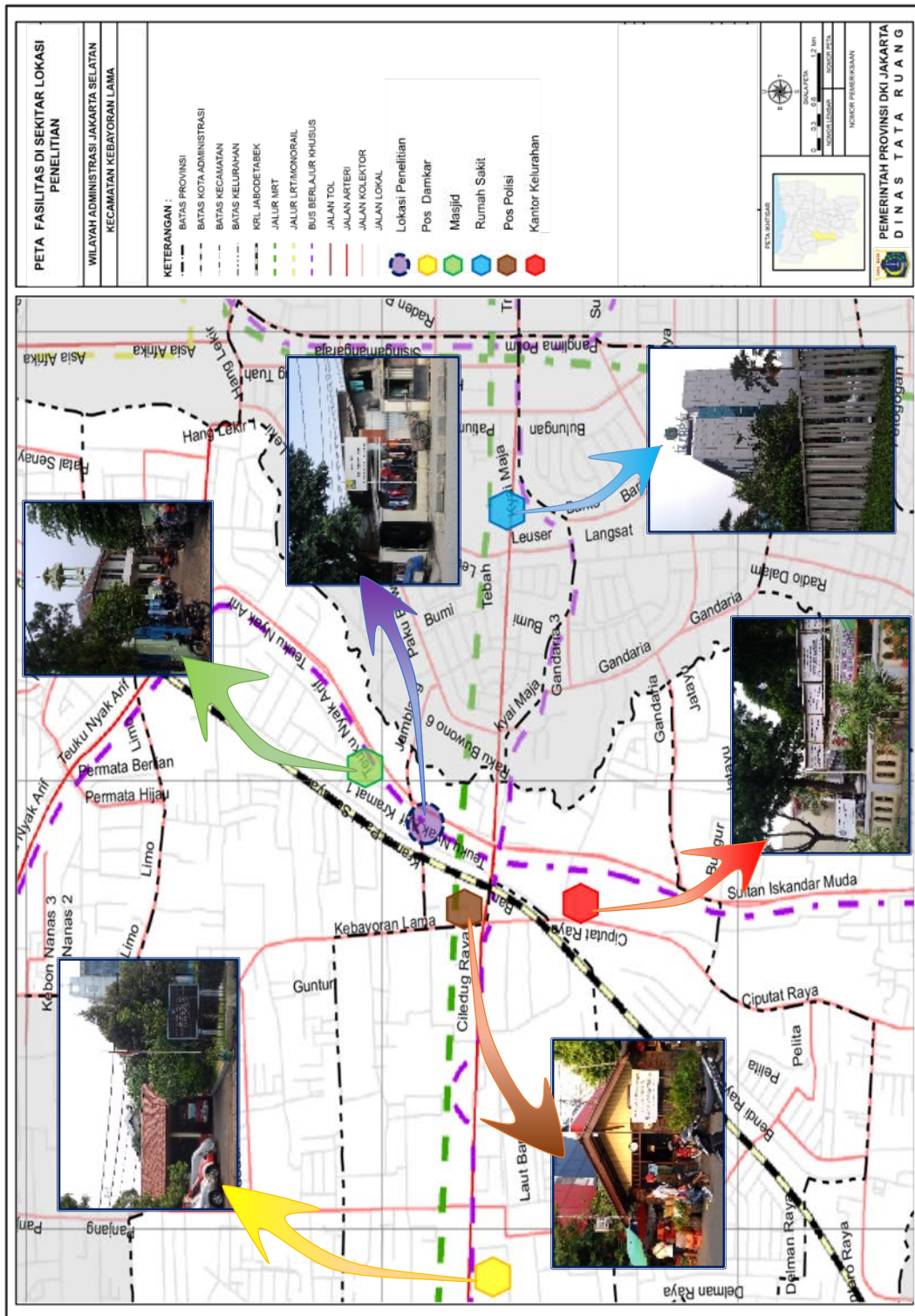
Tabel 4. 9 Uji Kelayakan Fisik

Alternatif penggunaan lahan	Jenis Kegiatan	Ketentuan Kegiatan
Kantor	Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain	Layak
Sentra PKL	Restoran, Pusat Jajan, Jasa Boga dan Bakeri	Layak
Hotel	Hotel	Layak
SPBU	SPBU dan SPBG	Tidak layak
Ruko	Rumah toko (Ruko)	Layak
Lahan Parkir	Parkir Kendaraan	Layak



Gambar 4. 12 Peta Rencana Jaringan Jalan Tol





Gambar 4. 14 Peta Fasilitas di Sekitar Lokasi Penelitian

4.3.3 Analisis kelayakan finansial

Analisis kelayakan finansial adalah proses menentukan jenis penggunaan mana yang paling mungkin dibiayai dan menghasilkan keuntungan tertinggi bila dibandingkan dengan biaya pembangunan/operasional yang dikeluarkan. Analisis kelayakan finansial digunakan untuk menentukan apakah penggunaan tersebut layak secara finansial. Untuk mengetahui kelayakan secara finansial dilakukan pengujian dengan beberapa analisis, seperti NPV dan IRR. NPV digunakan untuk mengetahui selisih nilai sekarang dari investasi dengan nilai sekarang dari pendapatan bersih yang akan datang dalam jangka waktu dan tingkat bunga yang relevan. Sedangkan IRR digunakan untuk mengetahui tingkat pengembalian modal dari investasi. IRR adalah suatu nilai petunjuk yang identik dengan seberapa besar suku bunga yang dapat diberikan oleh investasi tersebut dibandingkan dengan suku bunga bank yang berlaku umum. Sehingga jenis penggunaan mana yang layak untuk dibiayai dapat ditentukan dengan kriteria NPV yang positif dengan IRR yang lebih besar dari MARR. Berikut ini tahapan dalam pengujian kelayakan secara finansial.



Gambar 4. 15 Tahapan Pengujian Kelayakan Secara Finansial

4.3.3.1 Konsep alternatif penggunaan lahan

A. Alternatif kantor

Yang memungkinkan untuk dibangun adalah gedung perkantoran kelas B dengan jenis bangunan *middle rise building* (4 sampai 20 lantai) yang sifatnya sewa. Pada tipe gedung perkantoran sewa, yang disewakan adalah besaran atau luasan tertentu dari gedung perkantoran tersebut. Penyewaan dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati bersama. Biaya yang harus dikeluarkan bagi penyewa adalah biaya sewa dan *service charge* kepada pengelola yang biasanya dihitung berdasarkan luas ruangan yang disewa dan dibayar per bulan.

Berdasarkan perhitungan intensitas pemanfaatan ruang pada analisis kelayakan hukum, di lokasi perencanaan dapat dibangun dengan KDB 60 %, GSB 15 m dari jalan arteri dan 8 m dari jalan kolektor, sehingga luas yang dapat dibangun sekitar 452,5 m², dengan KLB 2 kali KDB yakni seluas 1810 m² dan jumlah lantai maksimal 4 lantai. Penggunaan lahan untuk kantor di lokasi penelitian secara hukum diizinkan (matriks zonasi RDTK Jakarta 2030).

Salah satu Strategi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam mendukung pencapaian agenda pembangunan Nasional adalah mengacu kepada RPJMN 2015-2019 yaitu : Menyelenggarakan tata kelola sumber daya organisasi pembangunan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang meliputi sumber daya manusia, pengendalian dan pengawasan, kesekretariatan serta penelitian dan pengembangan untuk mendukung penyelenggaraan pembangunan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang efektif, efisien, transparan dan akuntabel, untuk mendukung terwujudnya Indonesia yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian. Untuk mendukung strategis tersebut dirumuskan sasaran program meliputi tersedianya dukungan sarana dan prasarana aparatur kementerian PUPR. Sehingga alternatif penggunaan lahan sebagai saran kantor sangat dibutuhkan untuk mencapai tujuan tersebut.

B. Alternatif hotel

Hotel yang akan dibangun adalah hotel berbintang 3 dengan jumlah kamar standar, minimum 30 kamar, terdapat minimum 2 kamar suite dengan kamar mandi di dalam. Luas kamar standar, minimum 24 m² dan luas kamar suite, minimum 48 m² dan dilengkapi dengan pengatur udara mekanik (AC). Memiliki Sarana rekreasi dan olah raga yakni kolam renang dan fitness center. Serta tersedia restoran yang menawarkan hidangan di atas rata-rata pada saat sarapan, makan siang dan makan malam serta coffee shop. Dilengkapi dengan lobby dan front office, ruang pengelola dan ruang karyawan serta gudang dan dapur. Selain itu juga terdapat ruang rapat dengan ukuran 75m². Memiliki valet parking. Alternatif tersebut dapat mendukung kementerian PUPR dalam melaksanakan kegiatan pembinaan dan koordinasi dengan pemerintah daerah dalam bidang infrastruktur, seperti kegiatan konsultasi regional maupun rapat koordinasi yang melibatkan antar instansi dari luar daerah yang memerlukan tempat menginap yang menjadi satu dengan tempat rapat.

C. Alternatif ruko yang dibangun adalah bangunan-bangunan yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Alternatif ruko yang dibangun adalah sampai batas maksimal 4 lantai. Alternatif ini dibangun dalam rangka peningkatan PNBK Kementerian PUPR.

D. Alternatif *Sentra PKL*

Yang memungkinkan untuk dibangun adalah pujasera dengan konsep community center. Pujasera merupakan kepanjangan dari Pusat Jajanan Serba Ada. Merupakan tempat yang menampung sebuah kegiatan utama yaitu makan dan minum. Tempat ini menyediakan berbagai macam

pilihan makanan dan minuman yang disediakan melalui kedai - kedai atau restoran - restoran yang dikelompokkan menjadi satu bangunan maupun dalam berbagai bangunan dalam satu area pada suatu kota tertentu. Tempat untuk makan atau *sitting area* bisa berupa tempat makan bersama (*comunal eating area*). Alternatif penggunaan lahan sebagai sentra PKL dibangun dalam rangka peningkatan kualitas perkotaan terutama di bidang penertiban pedagang kaki lima yang menggunakan bahu jalan untuk melakukan usaha, sebagai kementerian yang menangani bidang jalan, kementerian PUPR dapat memberikan solusi-solusi pemecahan masalah tersebut tanpa ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.

E. Alternatif Lahan Parkir

Lahan Parkir yang akan dibangun digunakan untuk menampung kendaraan roda 2 dan roda 4 terutama untuk menampung parkir kendaraan untuk pengguna kereta api yang turun di stasiun kebayoran. Untuk mendukung rencana fasilitas *park and ride* DKI Jakarta, diperlukan ruang untuk menampung parkir kendaraan di sekitar stasiun kereta api Jabodetabek. Untuk stasiun kebayoran setiap harinya dari luar jakarta mulai pukul 5 hingga pukul 10 dilewati 15 kali perjalanan kereta dengan jumlah gerbong 8. Dengan jumlah penumpang mulai dari 25 hingga 125 orang dalam satu gerbong. Rata-rata dalam satu perjalanan adalah 973 orang (berdasarkan pengamatan di lapangan) Setiap kereta berhenti pada stasiun kebayoran menurunkan kira-kira sejumlah 12 orang per gerbong atau sekitar 100 orang per kereta, namun yang menggunakan motor dan mobil hanya sekitar 10 % dari jumlah tersebut. Dari pengamatan tersebut dapat dihitung kira -kira kebutuhan lahan parkir untuk sejumlah demand tersebut adalah sekitar 144 luas lahan untuk parkir kendaraan motor

4.3.3.2 Biaya Teknis Bangunan

Biaya teknis bangunan adalah biaya pembangunan baru untuk bangunan pada masing-masing alternatif penggunaan lahan. Biaya teknis bangunan

diperhitungkan mengacu pada harga satuan bangunan dan upah kerja DKI Jakarta masing-masing alternatif penggunaan lahan. Komponen biaya teknis bangunan meliputi biaya pekerjaan standar dan non standar. Biaya pekerjaan standar diperoleh dari harga satuan bangunan dan upah kerja dikalikan dengan luas lantai bangunan. Sedangkan biaya pekerjaan non standar diperhitungkan maksimal sampai dengan 150 % dari biaya pekerjaan standar. Berikut ini tabel harga satuan bangunan pada alternatif penggunaan lahan dan koefisien pengali bangunan bertingkat.

a) Biaya Teknis Bangunan Kantor

Biaya teknis bangunan untuk alternatif penggunaan lahan untuk kantor diperhitungkan dengan luas bangunan seluas 1810 m², berikut adalah .

Tabel 4. 10 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Kantor

NO	JENIS PEKERJAAN	VOL	SAT	HARGA (Rp)	JUMLAH (Rp)
PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Pagar Sementara dari Seng Gelombang	135	m	799.096	107.877.960
2	Pek Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	450	m	128.321	57.744.450
3	Pek Kantor Direksi Keet	24	m ²	1.854.828	44.515.872
4	Pembuatan Gudang Semen dan Alat-alat	18	m ²	1.617.882	29.121.876
5	Membersihkan Lapangan dan Peralatan	1025	m ²	18.187	18.641.675
6	Pembuatan Bedeg Buruh	48	m ²	1.579.232	75.803.136
PEKERJAAN TANAH					
1	Galian Tanah Biasa	241	m ³	99.734	24.035.894
2	Membuang Tanah	16	m ³	35.543	568.688
3	Menguruk Kembali Galian	90	m ³	33.245	2.992.020
4	Memadatkan Tanah	2250	m ³	59.355	133.548.750
5	Memasang Lapisan Pudel	135	m ³	497.141	67.114.035
6	Menguruk Sirtu Padat untuk Meninggikan Lantai	225	m ³	346.558	77.975.550
PEKERJAAN PONDASI					
1	Memasang Pondasi Batu Belah	225	m ³	1.012.427	227.796.075
2	Memasang Batu Kosong (aanstamping)	16	m ³	608.772	9.740.352
PEKERJAAN BETON					
1	Pekerjaan Beton Kolom	112	m ³	1.082.053	121.189.936

NO	JENIS PEKERJAAN	VOL	SAT	HARGA (Rp)	JUMLAH (Rp)
2	Pekerjaan Beton Balok	101	m ³	1.082.053	109.287.353
3	Pekerjaan Beton Lantai	338	m ³	1.082.053	365.733.914
4	Pekerjaan Bekisting Kolom	896	m ²	447.970	401.381.120
5	Pekerjaan Bekisting Balok	1080	m ²	461.343	498.250.440
6	Pekerjaan Bekisting Lantai	2250	m ²	479.970	1.079.932.500
PEKERJAAN DINDING DAN PLASTERAN					
1	Pekerjaan dinding	3600	m ²	257.447	926.809.200
2	Pekerjaan plesteran	450	m ²	77.906	35.057.700
3	Pekerjaan siar	7200	m ²	30.892	222.422.400
3	Pekerjaan acian	7200	m ²	39.846	286.891.200
PEKERJAAN PENUTUP LANTAI					
1	Pekerjaan Lantai Keramik	1800	m ²	171.583	308.849.400
PEKERJAAN PLAFON					
1	Pekerjaan Langit-langit	1800	m ²	41.495	74.691.000
PEKERJAAN PENGECATAN					
1	Pekerjaan Pengecatan tembok baru	7200	m ²	17.324	124.732.800
PEKERJAAN SANITASI					
1	Pekerjaan kloset	16	Set	3.229.903	51.678.448
2	Pekerjaan urinoir	16	Set	2.234.410	35.750.560
3	Pekerjaan wafel	16	Set	2.295.942	36.735.072
4	Pekerjaan penyalur air limbah	80	m	23.726	1.898.080
5	Pekerjaan kran	16	Set	129.837	2.077.392
PEKERJAAN ALUMINIUM DAN KACA					
1	Pekerjaan Pintu Kaca Rangka Aluminium	72	Set	440.617	31.724.424
2	Pekerjaan Kaca	360	Set	91.790	33.044.400
	Total				5.625.613.672

Setelah menentukan besarnya biaya pekerjaan standar maka selanjutnya adalah menentukan besarnya pekerjaan non standar untuk bangunan kantor. Jenis pekerjaan non standar untuk bangunan kantor meliputi alat pengkondisian udara, elevator/escalator, tata suara (sound system), telepon dan pabx, instalasi IT (informasi & teknologi), elektrikal (termasuk genset), sistem proteksi kebakaran, sistem penangkal petir khusus, instalasi pengolahan air limbah (IPAL), interior (termasuk furniture), gas pembakaran, gas medis, pencegahan bahaya rayap, pondasi dalam, fasilitas penyandang cacat & kebutuhan khusus, sarana/prasarana lingkungan, basement dan peningkatan mutu. Berikut ini adalah pekerjaan non standar untuk pembangunan kantor.

Tabel 4. 11 Pekerjaan Non Standar Pembangunan Kantor

NO	JENIS PEKERJAAN NON STANDAR	BOBOT (%)		HARGA (RP)
		TERHADAP NILAI PEKERJAAN STANDAR	BOBOT MAKSIMUM	
1	Alat Pengkondisian Udara	9%	100%	506.305.230
3	Tata Suara (Sound System)	2%	100%	112.512.273
4	Telepon dan PABX	1%	100%	56.256.137
5	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	100%	337.536.820
6	Elektrikal (termasuk genset)	6%	100%	337.536.820
7	Sistem Proteksi Kebakaran	6%	100%	337.536.820
8	Sistem Penangkal Petir Khusus	2%	100%	112.512.273
9	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)	2%	100%	112.512.273
10	Interior (termasuk furniture)	13%	100%	731.329.777
11	Gas Pembakaran	1%	100%	56.256.137
12	Gas Medis	1%	100%	56.256.137
13	Pencegahan Bahaya Rayap	2%	100%	112.512.273
14	Pondasi dalam	6%	100%	337.536.820
15	Fasilitas penyanggah cacat & kebutuhan khusus	3%	100%	168.768.410
16	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	100%	168.768.410
17	Basement (per m ²)	100%	luas x HSBGN	1.752.176.634
18	Peningkatan Mutu *)	20%	atap, langit-langit, dinding, lantai, utilitas, finishing	434.472.415
	Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar			5.730.785.663

Dari hasil perhitungan total biaya pekerjaan standar dan non standar maka dapat diperoleh biaya total pembangunan untuk alternative penggunaan lahan untuk kantor. Berikut adalah tabel total biaya pembangunan kantor.

Tabel 4. 12 Total Biaya Pembangunan Kantor

KANTOR	HARGA
Jumlah Nilai Pekerjaan Standar	Rp5.625.613.672
Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar	Rp5.730.785.663
Total	Rp11.356.399.335
Pembulatan	Rp11.356.400.000

b) Biaya Teknis Bangunan Hotel

Biaya teknis bangunan untuk alternatif penggunaan lahan untuk hotel diperhitungkan dengan luas bangunan seluas 1810 m². Biaya pekerjaan standar ini akan menjadi acuan untuk menentukan besarnya biaya pekerjaan non standar yang diperlukan untuk pembangunan Hotel. Berikut ini tabel harga pekerjaan standar untuk pembangunan hotel.

Tabel 4. 13 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Hotel

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Pagar Sementara dari Seng Gelombang	135	m	799.096	107.877.960
2	Pek Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	450	m	128.321	57.744.450
3	Pek Kantor Direksi Keet	24	m ²	1.854.828	44.515.872
4	Pembuatan Gudang Semen dan Alat-alat	18	m ²	1.617.882	29.121.876
5	Membersihkan Lapangan dan Peralatan	1025	m ²	18.187	18.641.675
6	Pembuatan Bedeg Buruh	48	m ²	1.579.232	75.803.136
PEKERJAAN TANAH					
1	Galian Tanah Biasa	241	m ³	99.734	24.035.894
2	Membuang Tanah	16	m ³	35.543	568.688
3	Menguruk Kembali Galian	90	m ³	33.245	2.992.020
4	Memadatkan Tanah	2250	m ³	59.355	133.548.750
5	Memasang Lapisan Pudel	135	m ³	497.141	67.114.035
6	Menguruk Sirtu Padat untuk Meninggikan Lantai	225	m ³	346.558	77.975.550
PEKERJAAN PONDASI					

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
1	Memasang Pondasi Batu Belah	225	m ³	1.012.427	227.796.075
2	Memasang Batu Kosong (aanstamping)	16	m ³	608.772	9.740.352
PEKERJAAN BETON					
1	Pekerjaan Beton Kolom	112	m ³	1.082.053	121.189.936
2	Pekerjaan Beton Balok	101	m ³	1.082.053	109.287.353
3	Pekerjaan Beton Lantai	338	m ³	1.082.053	365.733.914
4	Pekerjaan Bekisting Kolom	896	m ²	447.970	401.381.120
5	Pekerjaan Bekisting Balok	1.080	m ²	461.343	498.250.440
6	Pekerjaan Bekisting Lantai	2.250	m ²	479.970	1.079.932.500
PEKERJAAN DINDING DAN PLASTERAN					
1	Pekerjaan dinding	3.600	m ²	257.447	926.809.200
2	Pekerjaan plesteran	450	m ²	77.906	35.057.700
3	Pekerjaan siar	7.200	m ²	30.892	222.422.400
3	Pekerjaan acian	7.200	m ²	39.846	286.891.200
PEKERJAAN PENUTUP LANTAI					
1	Pekerjaan Lantai Marmer	1.800	m ²	846.518	1.523.732.400
PEKERJAAN PLAFON					
1	Pekerjaan Langit-langit	1.800	m ²	41.495	74.691.000
PEKERJAAN PENGECATAN					
1	Pekerjaan wallpaper	7.200	m ²	66.676	480.067.200
PEKERJAAN SANITASI					
1	Pekerjaan kloset	46	Set	4.983.393	229.236.078
2	Pekerjaan urinoir	46	Set	2.234.410	102.782.860
3	Pekerjaan watafel	46	Set	2.295.942	105.613.332
4	Pekerjaan penyalur air limbah	100	m	23.726	2.372.600
5	Pekerjaan kran	46	Set	129.837	5.972.502
PEKERJAAN ALUMUNIUM DAN KACA					
1	Pekerjaan Pintu Kaca Rangka Alumunium	72	Set	440.617	31.724.424
2	Pekerjaan Kaca	360	Set	91.790	33.044.400
	Total				7.513.668.892

Setelah menentukan besarnya biaya pekerjaan standar maka selanjutnya adalah menentukan besarnya pekerjaan non standar untuk bangunan hotel. Jenis pekerjaan non standar untuk bangunan hotel meliputi alat pengkondisian udara, elevator/escalator, tata suara (sound system), telepon dan pabx, instalasi IT (informasi & teknologi), elektrikal (termasuk genset), sistem proteksi kebakaran, sistem penangkal petir khusus, instalasi pengolahan air limbah (IPAL), interior (termasuk furniture), gas pembakaran, gas medis, pencegahan bahaya rayap, pondasi dalam, fasilitas penyandang cacat & kebutuhan khusus,

sarana/prasarana lingkungan, basement dan peningkatan mutu. Berikut ini adalah pekerjaan non standar untuk pembangunan hotel.

Tabel 4. 14 Harga Pekerjaan Non Standar Pembangunan Hotel

NO	JENIS PEKERJAAN NON STANDAR	BOBOT (%)		HARGA (RP)
		TERHADAP NILAI PEKERJAAN STANDAR	BOBOT MAKSIMUM	
1	Alat Pengkondisian Udara	16%	100%	1.202.187.023
3	Tata Suara (Sound System)	8%	100%	601.093.511
4	Telepon dan PABX	2%	100%	150.273.378
5	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	2%	100%	150.273.378
6	Elektrikal (termasuk genset)	7%	100%	525.956.822
7	Sistem Proteksi Kebakaran	8%	100%	601.093.511
8	Sistem Penangkal Petir Khusus	8%	100%	601.093.511
9	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)	2%	100%	150.273.378
10	Interior (termasuk furniture)	3%	100%	225.410.067
11	Gas Pembakaran	21%	100%	1.577.870.467
12	Gas Medis	3%	100%	225.410.067
13	Pencegahan Bahaya Rayap	2%	100%	150.273.378
14	Pondasi dalam	2%	100%	150.273.378
15	Fasilitas penyandang cacat & kebutuhan khusus	4%	100%	300.546.756
16	Sarana/Prasarana Lingkungan	4%	100%	300.546.756
17	Basement (per m2)	100%	luas x HSBGN	2.340.238.032
18	Peningkatan Mutu *)	20%	atap, langit-langit, dinding, lantai, utilitas, finishing	812.083.459
Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar				10.064.896.872

Dari hasil perhitungan total biaya pekerjaan standar dan non standar maka dapat diperoleh biaya total pembangunan untuk alternative penggunaan lahan untuk hotel. Berikut adalah tabel total biaya pembangunan hotel.

Tabel 4. 15 Total Biaya Pembangunan Hotel

HOTEL	HARGA
Jumlah Nilai Pekerjaan Standar	Rp7.513.668.892
Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar	Rp10.064.896.872
Total	Rp17.578.565.764
Pembulatan	Rp17.578.566.000

c) Biaya Teknis Bangunan Ruko

Biaya teknis bangunan untuk alternatif penggunaan lahan untuk ruko diperhitungkan dengan luas bangunan seluas 1810 m². Berikut ini tabel harga pekerjaan standar untuk pembangunan ruko.

Tabel 4. 16 Biaya Pekerjaan Standar Ruko

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Pagar Sementara dari Seng Gelombang	135	m	799.096	107.877.960
2	Pek Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	450	m	128.321	57.744.450
3	Pek Kantor Direksi Keet	24	m ²	1.854.828	44.515.872
4	Pembuatan Gudang Semen dan Alat-alat	18	m ²	1.617.882	29.121.876
5	Membersihkan Lapangan dan Peralatan	1025	m ²	18.187	18.641.675
6	Pembuatan Bedeg Buruh	48	m ²	1.579.232	75.803.136
PEKERJAAN TANAH					
1	Galian Tanah Biasa	241	m ³	99.734	24.035.894
2	Membuang Tanah	16	m ³	35.543	568.688
3	Menguruk Kembali Galian	90	m ³	33.245	2.992.020
4	Memadatkan Tanah	2250	m ³	59.355	133.548.750
5	Memasang Lapisan Pudel	135	m ³	497.141	67.114.035
6	Menguruk Sirtu Padat untuk Meninggikan Lantai	225	m ³	346.558	77.975.550
PEKERJAAN PONDASI					
1	Memasang Pondasi Batu Belah	225	m ³	1.012.427	227.796.075
2	Memasang Batu Kosong (aanstamping)	16	m ³	608.772	9.740.352

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
PEKERJAAN BETON					
1	Pekerjaan Beton Kolom	112	m ³	1.082.053	121.189.936
2	Pekerjaan Beton Balok	101	m ³	1.082.053	109.287.353
3	Pekerjaan Beton Lantai	338	m ³	1.082.053	365.733.914
4	Pekerjaan Bekisting Kolom	896	m ²	447.970	401.381.120
5	Pekerjaan Bekisting Balok	1.080	m ²	461.343	498.250.440
6	Pekerjaan Bekisting Lantai	2.250	m ²	479.970	1.079.932.500
PEKERJAAN DINDING DAN PLASTERAN					
1	Pekerjaan dinding	2.880	m ²	257.447	741.447.360
2	Pekerjaan plesteran	450	m ²	77.906	35.057.700
3	Pekerjaan siar	5.760	m ²	30.892	177.937.920
3	Pekerjaan acian	5.760	m ²	39.846	229.512.960
PEKERJAAN PENUTUP LANTAI					
1	Pekerjaan Lantai Keramik	1.800	m ²	171.583	308.849.400
PEKERJAAN PLAFON					
1	Pekerjaan Langit-langit	1.800	m ²	41.495	74.691.000
PEKERJAAN PENGECATAN					
1	Pekerjaan Pengecatan tembok baru	5.760	m ²	17.324	99.786.240
PEKERJAAN SANITASI					
1	Pekerjaan kloset	8	Set	3.229.903	25.839.224
2	Pekerjaan urinoir	8	Set	2.234.410	17.875.280
3	Pekerjaan wafel	8	Set	2.295.942	18.367.536
4	Pekerjaan penyalur air limbah	50	m	23.726	1.186.300
5	Pekerjaan kran	8	Set	129.837	1.038.696
PEKERJAAN ALUMINIUM DAN KACA					
1	Pekerjaan Pintu Kaca Rangka Aluminium	16	Set	440.617	7.049.872
2	Pekerjaan Kaca	48	Set	91.790	4.405.920
	Total				5.196.297.004

Setelah menentukan besarnya biaya pekerjaan standar maka selanjutnya adalah menentukan besarnya pekerjaan non standar untuk bangunan kantor. Jenis pekerjaan non standar untuk bangunan kantor meliputi alat pengkondisian udara, telepon dan pabx,nelektrikal (termasuk genset), sistem proteksi kebakaran, sistem penangkal petir khusus, instalasi pengolahan air limbah (IPAL), interior (termasuk furniture), gas pembakaran, gas medis, pencegahan bahaya rayap, pondasi dalam, sarana/prasarana lingkungan, dan peningkatan mutu. Berikut ini adalah pekerjaan non standar untukpembangunan kantor.

Tabel 4. 17 Biaya Pekerjaan Non Standar Ruko

NO	JENIS PEKERJAAN NON STANDAR	BOBOT (%)		HARGA (RP)
		TERHADAP NILAI PEKERJAAN STANDAR	BOBOT MAKSIMUM	
1	Alat Pengkondisian Udara	0,50%	100%	25.981.485
2	Telepon dan PABX	0,15%	100%	7.794.446
3	Elektrikal	0,20%	100%	10.392.594
4	Sistem Proteksi Kebakaran	0,15%	100%	7.794.446
5	Interior (termasuk furniture)	0,50%	100%	25.981.485
6	Pencegahan Bahaya Rayap	0,10%	100%	5.196.297
7	Pondasi dalam	0,20%	100%	10.392.594
8	Sarana/Prasarana Lingkungan	0,10%	100%	5.196.297
9	Peningkatan Mutu *)	5,00%	atap, langit-langit, dinding, lantai, utilitas, finishing	87.152.270
Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar				185.881.913

Dari hasil perhitungan total biaya pekerjaan standar dan non standar maka dapat diperoleh biaya total pembangunan untuk alternative penggunaan lahan untuk ruko. Berikut adalah tabel total biaya pembangunan ruko.

Tabel 4. 18 Total Biaya Pembangunan Ruko

RUKO	HARGA
Jumlah Nilai Pekerjaan Standar	Rp5.196.297.004
Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar	Rp185.881.913
Total	Rp5.382.178.917
Pembulatan	Rp5.382.179.000

d) Biaya Teknis Bangunan Sentra PKL

Biaya teknis bangunan untuk alternatif penggunaan lahan untuk kantor diperhitungkan dengan luas bangunan seluas 452,5 m². Dari total harga bangunan maka selanjutnya dapat diketahui biaya pekerjaan standar dari

bangunan Sentra PKL. Komponen bangunan pekerjaan standar ini meliputi pondasi, struktur, atap, langit- langit, dinding, lantai, utilitas, dan finishing. Biaya pekerjaan standar ini akan menjadi acuan untu menentukan besarnya biaya pekerjaan non standar yang diperlukan untuk pembangunan kantor. Berikut ini tabel harga pekerjaan standar untuk pembangunan Sentra PKL.

Tabel 4. 19 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Sentra PKL

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Pagar Sementara dari Kayu	80	m	411.704	32.936.320
2	Pek Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	450	m	128.321	57.744.450
3	Pembuatan Gudang Semen dan Alat-alat	4	m ²	1.617.882	6.471.528
4	Membersihkan Lapangan dan Peralatan	1.025	m ²	18.187	18.641.675
5	Pembuatan Bedeg Buruh	8	m ²	1.579.232	12.633.856
PEKERJAAN TANAH					
1	Galian Tanah Biasa	59	m ³	99.734	5.884.306
2	Menguruk Kembali Galian	20	m ³	33.245	664.893
3	Memasang Lapisan Pudel	39	m ³	497.141	19.388.499
4	Menguruk Sirtu Padat untuk Meninggikan Lantai	135	m ³	346.558	46.785.330
PEKERJAAN PONDASI					
1	Memasang Pondasi Batu Belah	56	m ³	1.012.427	56.695.912
2	Memasang Batu Kosong (aanstamping)	2	m ³	608.772	1.217.544
PEKERJAAN BETON					
1	Pekerjaan Beton Kolom	10	m ³	1.082.053	10.820.530
2	Pekerjaan Beton Balok	5	m ³	1.082.053	5.410.265
3	Pekerjaan Bekisting Kolom	134	m ²	447.970	60.027.980
4	Pekerjaan Bekisting Balok	135	m ²	461.343	62.281.305
PEKERJAAN DINDING DAN PLASTERAN					
1	Pekerjaan dinding	180	m ²	257.447	46.340.460
2	Pekerjaan plesteran	450	m ²	77.906	35.057.700
3	Pekerjaan siar	360	m ²	30.892	11.121.120
3	Pekerjaan acian	360	m ²	39.846	14.344.560
PEKERJAAN PENUTUP ATAP					
1	Kuda-kuda Baja Ringan	450	m ²	225.500	101.475.000
2	Rangka Atap Kaso dan Reng Baja Ringan	450	m ²	210.000	94.500.000
3	Pekerjaan Atap Seng	450	m ²	47.701	21.465.450
PEKERJAAN PENUTUP LANTAI					

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
1	Pekerjaan Lantai Ubin	450	m ²	171.583	77.212.350
PEKERJAAN PENGECATAN					
1	Pekerjaan Pengecatan tembok baru	360	m ²	17.324	6.236.640
PEKERJAAN SANITASI					
1	Pekerjaan kloset	2	Set	3.229.903	6.459.806
2	Pekerjaan urinoir	2	Set	2.234.410	4.468.820
3	Pekerjaan watafel	2	Set	2.295.942	4.591.884
4	Pekerjaan penyalur air limbah	50	m	23.726	1.186.300
5	Pekerjaan kran	6	Set	129.837	779.022
	Total				822.843.505

Setelah menentukan besarnya biaya pekerjaan standar maka selanjutnya adalah menentukan besarnya pekerjaan non standar untuk bangunan Sentra PKL. Jenis pekerjaan non standar untuk bangunan Sentra PKL meliputi elektrik (termasuk genset), interior (termasuk furniture), sarana/prasarana lingkungan dan peningkatan mutu. Berikut ini adalah pekerjaan non standar untuk pembangunan Sentra PKL.

Tabel 4. 20 Harga Pekerjaan Non Standar Pembangunan Sentra PKL

NO	JENIS PEKERJAAN NON STANDAR	BOBOT (%)		HARGA (RP)
		TERHADAP NILAI PEKERJAAN STANDAR	BOBOT MAKSIMUM	
1	Elektrikal	0,20%	100%	1.645.687
2	Interior (termasuk furniture)	0,50%	100%	4.114.218
3	Sarana/Prasarana Lingkungan	0,10%	100%	822.844
4	Peningkatan Mutu *)	5,00%	atap, langit-langit, dinding, lantai, utilitas, finishing	21.261.956
	Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar			27.844.704

Dari hasil perhitungan total biaya pekerjaan standar dan non standar maka dapat diperoleh biaya total pembangunan untuk alternative penggunaan lahan untuk Sentra PKL. Berikut adalah tabel total biaya pembangunan Sentra PKL.

Tabel 4. 21 Total Biaya Pembangunan Sentra PKL

SENTRA PKL	HARGA
Jumlah Nilai Pekerjaan Standar	Rp822.843.505
Jumlah Nilai Pekerjaan Non Standar	Rp27.844.704
Total	Rp850.688.209
Pembulatan	Rp850.689.000

e) Biaya Teknis Bangunan Lahan Parkir

Biaya teknis bangunan untuk alternatif penggunaan lahan untuk Lahan Parkir diperhitungkan dengan luas bangunan seluas 452,5 m².

Dari total harga bangunan maka selanjutnya dapat diketahui biaya pekerjaan standar dari bangunan Lahan Parkir. Komponen bangunan pekerjaan standar ini meliputi pondasi, struktur, atap, langit- langit, dinding, lantai, utilitas, dan finishing. Berikut ini tabel harga pekerjaan standar untuk pembangunan Lahan Parkir.

Tabel 4. 22 Harga Pekerjaan Standar Pembangunan Lahan Parkir

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
PEKERJAAN PERSIAPAN					
1	Pagar Sementara dari Kayu	80	m	411.704	32.936.320
2	Pek Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	450	m	128.321	57.744.450
3	Pembuatan Gudang Semen dan Alat-alat	4	m ²	1.617.882	6.471.528
4	Membersihkan Lapangan dan Peralatan	1.025	m ²	18.187	18.641.675
5	Pembuatan Bedeg Buruh	8	m ²	1.579.232	12.633.856
PEKERJAAN TANAH					
1	Galian Tanah Biasa	59	m ³	99.734	5.884.306
2	Menguruk Kembali Galian	20	m ³	33.245	664.893
3	Memasang Lapisan Pudel	39	m ³	497.141	19.388.499
4	Menguruk Sirtu Padat untuk Meninggikan Lantai	135	m ³	346.558	46.785.330
PEKERJAAN PONDASI					
1	Memasang Pondasi Batu Belah	56	m ³	1.012.427	56.695.912

No	JENIS PEKERJAAN STANDAR	VOL	SAT	HARGA (RP)	JUMLAH (RP)
2	Memasang Batu Kosong (aanstamping)	2	m ³	608.772	1.217.544
PEKERJAAN BETON					
1	Pekerjaan Beton Kolom	10	m ³	1.082.053	10.820.530
2	Pekerjaan Beton Balok	5	m ³	1.082.053	5.410.265
3	Pekerjaan Bekisting Kolom	134	m ²	447.970	60.027.980
4	Pekerjaan Bekisting Balok	135	m ²	461.343	62.281.305
PEKERJAAN ATAP					
1	Rangka Atap Kayu	450	m ²	264.513	119.030.850
3	Pekerjaan Atap Seng	450	m ²	47.701	21.465.450
PEKERJAAN PENUTUP LANTAI					
1	Pekerjaan Lantai Plesteran	450	m ²	171.583	77.212.350
PEKERJAAN SANITASI					
1	Pekerjaan kloset	2	Set	3.229.903	6.459.806
2	Pekerjaan urinoir	2	Set	2.234.410	4.468.820
3	Pekerjaan watafel	1	Set	2.295.942	2.295.942
4	Pekerjaan kran	2	Set	129.837	259.674
	Total				628.797.285

Hasil perhitungan total biaya pekerjaan standar merupakan total biaya pembangunan karena pada pembangunan Lahan Parkir tidak menyertakan pekerjaan non standar. Sehingga total biaya pembangunan Lahan Parkir adalah sebesar Rp **628.797.285** dibulatkan menjadi Rp. **628.798.000**

4.3.3.3 Pendapatan Kotor Potensial

Untuk menghitung pendapatan kotor potensial perlu diketahui terlebih dahulu mengenai harga sewa dan luas ruang yang dapat disewakan, serta pendapatan dari sumber lain yang mungkin. Berikut ini adalah kisaran harga sewa untuk alternatif jenis penggunaan lahan di lokasi penelitian.

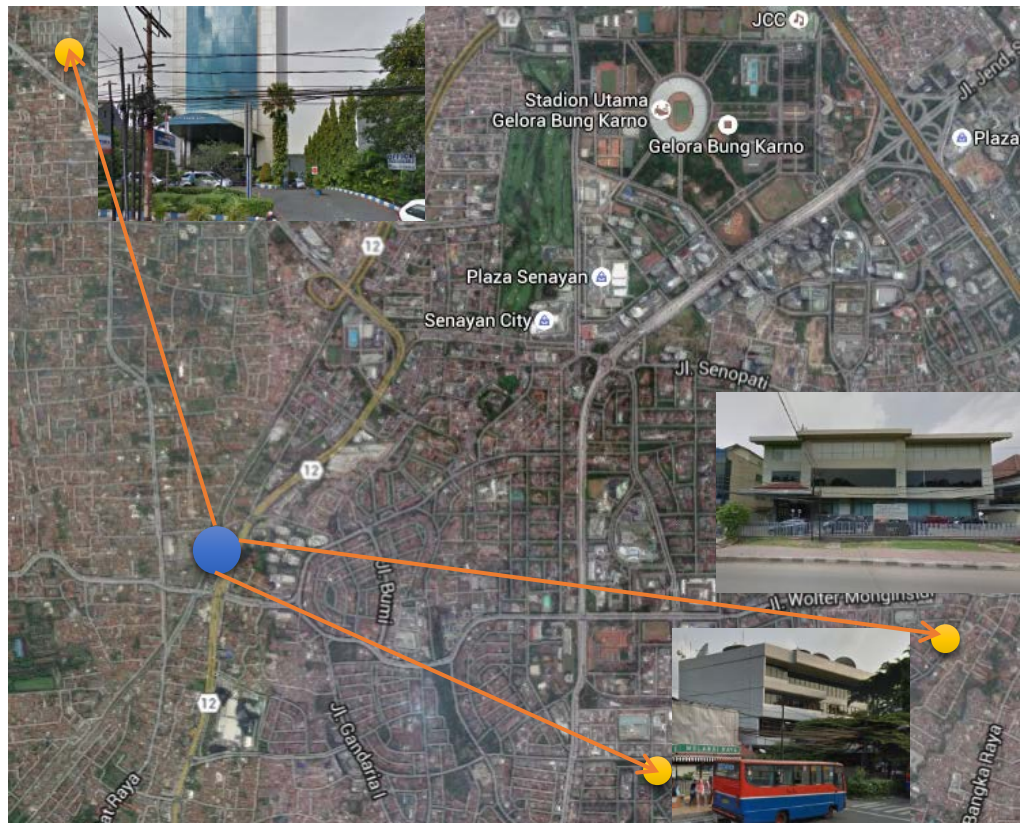
a) Pendapatan Kotor Potensial Kantor

Untuk mengetahui harga sewa, digunakan perbandingan dengan harga sewa kantor yang sejenis disekitar lokasi penelitian. Perbandingan tersebut didasarkan pada beberapa komponen seperti, lokasi, biaya, luasan, waktu, dan fasilitas. Berikut ini adalah tingkatan kriteria komponen yang dijadikan pembandingan dalam menentukan harga sewa kantor.

Tabel 4. 23 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Kantor

Komponen	Tingkatan		
	Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
Lokasi	Dekat jalan utama (arteri) dan angkutan umum (transjakarta/commuterline)	Dekat jalan utama (arteri)	Dekat jalan biasa (kolektor)
Biaya			
Security deposit	Tidak ada	Ada 3 kali sewa	Ada lebih dari 3 kali sewa
Listrik	Termasuk dalam biaya service dengan back up generator	Termasuk dalam biaya service	Biaya listrik terpisah
Telepon	Termasuk dalam biaya service	Biaya telepon terpisah	Biaya telepon terpisah dengan deposit
Air	Termasuk dalam biaya service dan fasilitas pemanas air	Termasuk dalam biaya service	Biaya air terpisah
Internet	Termasuk dalam biaya service dengan jaringan tv kabel/ satelite	Termasuk dalam biaya service	Tidak termasuk dalam biaya service
Parkir	Free	Langganan(reserved)	Tidak langganan (unreserved)
Kondisi ruangan	Dengan perabotan tanpa renovasi	Dengan perabotan dan perlu renovasi	Tanpa perabotan dan perlu renovasi
Overtime	Tidak ada tambahan biaya	Ada tambahan biaya listrik	Ada tambahan biaya listrik dan jasa cleaning service
Ac	Ac sentral dan termasuk dalam biaya service	Termasuk dalam biaya service	Tidak termasuk dalam biaya service
Luas	100 - 500	500 - 1000	1000 <
Waktu	1 th	1-3 th	3 th <
Fasilitas			
Atm	Lebih dari 1 bank	1 bank	Tidak ada
Kantin	Lebih dari 1 warung	1 warung	Tidak ada
Mushola	Ada perlantai	Ada	Tidak ada
Toilet	Ada perlantai	Ada	Tidak ada
Lift	Lift orang dan barang	Hanya lift orang	Tidak ada

Harga sewa kantor yang menjadi pembandingan antara lain, sewa kantor Wisma Amex, Gedung GMT dan Graha Pena Jakarta. Wisma Amex terletak di Jalan Melawai, BlokM, Kebayoran Baru, Gedung GMT terletak di Jalan Wijaya 1 No 5 Kebayoran Baru dan Graha Pena Jakarta terletak di Jalan Kebayoran Lama.



Gambar 4. 16 Lokasi Kantor Pembandingan

Berikut ini tabel hasil perbandingan ketiganya dengan rencana kantor yang akan dibangun di lokasi penelitian.

Tabel 4. 24 Hasil Perbandingan Harga Sewa Kantor Wisma Amex

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi	√		
2	Biaya			
	a) Security Deposit		√	
	b) Listrik	√		
	c) Telepon	√		
	d) Air		√	

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
	e) Internet		√	
	f) Parkir		√	
	g) Kondisi Ruangan			√
	h) Overtime			√
	i) AC		√	
3	Luas	√		
4	Waktu		√	
5	Fasilitas			
	a) ATM			√
	b) Kantin		√	
	c) Mushola		√	
	d) Toilet	√		
	e) Lift		√	
Jumlah Sub Komponen		5	9	3
Nilai Skor		3	2	1
Jumlah Skor		15	18	3
Total		36		
Rata-Rata		34		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		5,88%		

Tabel 4. 25 Hasil Perbandingan Harga Sewa Kantor Gedung GMT

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi			√
2	Biaya			
	a) Security Deposit		√	
	b) Listrik	√		
	c) Telepon	√		
	d) Air		√	
	e) Internet			√
	f) Parkir			√
	g) Kondisi Ruangan	√		
	h) Overtime			√
	i) AC		√	
3	Luas	√		
4	Waktu	√		
5	Fasilitas			
	a) ATM			√
	b) Kantin			√
	c) Mushola		√	

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
	d) Toilet		√	
	e) Lift		√	
Jumlah Sub Komponen		5	6	6
Nilai Skor		3	2	1
Jumlah Skor		15	12	6
Total		33		
Rata-Rata		34		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		-2,94%		

Tabel 4. 26 Hasil Perbandingan Harga Sewa Kantor Graha Pena Jakarta

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi			√
2	Biaya			
	a) Security Deposit		√	
	b) Listrik	√		
	c) Telepon	√		
	d) Air		√	
	e) Internet			√
	f) Parkir		√	
	g) Kondisi Ruangan		√	
	h) Overtime			√
	i) AC	√		
3	Luas		√	
4	Waktu		√	
5	Fasilitas			
	a) ATM	√		
	b) Kantin	√		
	c) Mushola		√	
	d) Toilet	√		
	e) Lift	√		
Jumlah Sub Komponen		7	7	3
Nilai Skor		3	2	1
Jumlah Skor		21	14	3
Total		38		
Rata-Rata		34		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		11,76%		

Dari perbandingan di atas dapat diketahui kisaran persentase harga sewa ketiga kantor yang disewakan terhadap kantor yang akan dibangun di lokasi penelitian.

Untuk sewa kantor di Wisma Amex sekitar 5.88% di atas harga sewa kantor yang direncanakan. Untuk sewa kantor di Gedung BMT sekitar 2.94% dibawah harga sewa kantor yang direncanakan. Sedangkan untuk sewa kantor di Graha Pena Jakarta sekitar 11.76% di atas harga sewa kantor yang direncanakan. Berikut adalah tabel indikasi harga sewa kantor berdasarkan perbandingan dengan sewa kantor di 3 lokasi tersebut di atas.

Tabel 4. 27 Indikasi Harga Sewa Kantor

Kantor	Persentase Di atas / Di bawah Rata-Rata	Biaya Sewa	Service Charge	Indikasi Biaya Sewa	Indikasi Charge Service
Wisma Amex	5,88%	Rp150.000	Rp50.000	Rp141.667	Rp47.222
Gedung GMT	-2,94%	Rp110.000	Rp40.000	Rp113.333	Rp41.212
Graha Pena Jakarta	11,76%	Rp170.000	Rp55.000	Rp152.105	Rp49.211
Rata-rata				Rp135.702	Rp45.882
Pembulatan				Rp136.000	Rp46.000

Setelah diketahui besarnya indikasi sewa ruang kantor dan *service charge*, selanjutnya dapat dihitung pendapatan kotor potensial dari sewa ruang kantor yang akan dibangun di lokasi penelitian. Berikut ini adalah tabel perhitungan pendapatan kotor potensial kantor.

Tabel 4. 28 Pendapatan Kotor Potensial Kantor

KOMPONEN	KANTOR				
Luas KLB	4	@	452,5	1810,00	m ²
Luas KTB	55%		1025	563,75	m ²
Luas Total				2373,75	m ²
Ruang yang bisa disewakan (KLB)	80%			1448,00	m ²
Jumlah Ruang				8	unt
Harga Sewa	Rp136.000			Rp2.363.136.000	Thn
<i>Service Charge</i>	Rp46.000			Rp799.296.000	Thn
Parkir Mobil	25	@	Rp5.000	Rp33.000.000	Thn
Parkir Motor	50	@	Rp2.000	Rp26.400.000	Thn
Total Pendapatan Kotor Potensial				3.221.832.000	Thn

b) Pendapatan Kotor Potensial Hotel

Untuk mengetahui harga sewa, digunakan perbandingan dengan harga sewa hotel yang sejenis disekitar lokasi penelitian. Perbandingan tersebut didasarkan

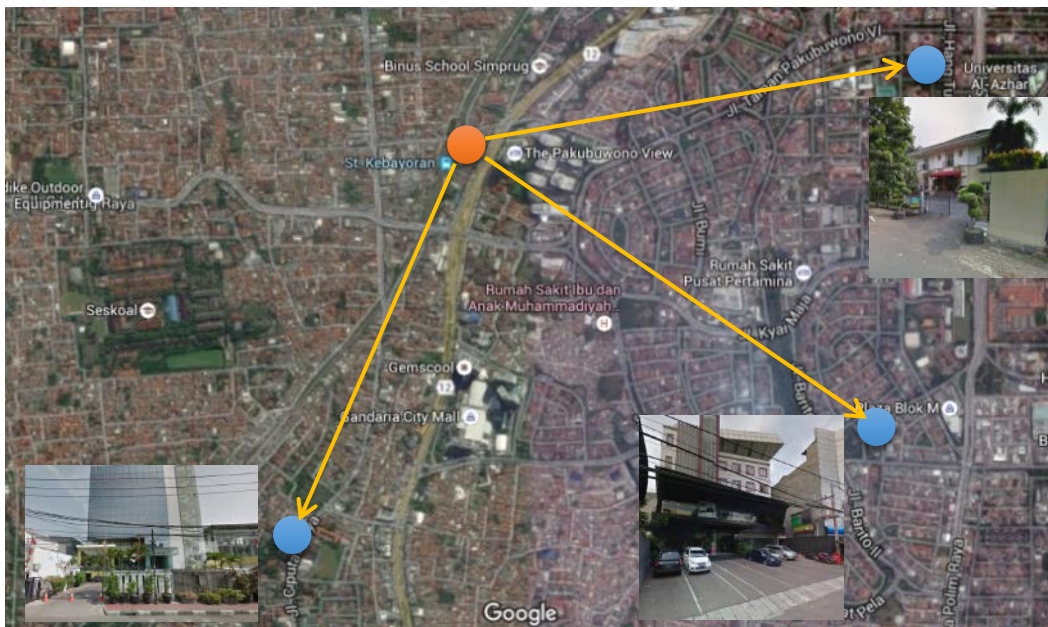
pada beberapa komponen seperti, lokasi, kamar, dan fasilitas. Berikut ini adalah tingkatan kriteria komponen yang dijadikan pembandingan dalam menentukan harga sewa hotel.

Tabel 4. 29 Tingkatan Kriteria Komponen Pembandingan Sewa Hotel

Komponen	Tingkatan		
	Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
Lokasi	Dekat jalan utama (arteri) dan angkutan umum (transjakarta/commuterline)	Dekat jalan utama (arteri)	Dekat jalan biasa (kolektor)
Fasilitas			
Wifi	Free disemua area hotel	Free di area umum	Berbayar
Parkir	Bebas parkir umum tersedia di lokasi properti	Parkir umum tersedia di lokasi properti dan membayar	Parkir terbatas (diluar lokasi properti) dan membayar
Antar jemput bandara	Ada dan layanan sewa kendaraan	Ada membayar	Tidak ada
Pusat kebugaran	Spa dan pusat olahraga dalam ruangan	Pusat olahraga dalam ruangan	Tidak ada
Restoran	Restoran ala carte dan prasmanan serta bar	Restoran ala carte dan prasmanan	Restoran prasmanan
Kolam renang	Ada	Musiman	Tidak ada
Hewan peliharaan diperbolehkan	Diperbolehkan	Tertentu	Tidak diperbolehkan
Pusat bisnis	Ada disertai layanan fotokopi	Ada	Tidak ada
Fasilitas ruang rapat	Banyak dan luas	Banyak	Tidak ada
Cocok untuk tamu penyandang disabilitas	Terdapat banyak fasilitas untuk penyandang disabilitas	Terdapat sedikit fasilitas untuk penyandang disabilitas	Tidak ada fasilitas penyandang disabilitas
Kamar			
Kamar mandi	Kamar mandi luas, bathtub, shower	Bathtub dan shower	Shower
Dapur	Dapur kecil, kulkas, water heater	Kulkas dan water heater	Water heater
Anak-anak boleh menginap	Gratis 1 anak sampai umur 12 tahun	Gratis 1 anak sampai umur 5 tahun	Anak-anak dikenakan biaya
Tv kabel	Tv flat dengan jaringan channel luar lebih dari 100 channel	Tv flat dengan jaringan channel sampai dengan 100 channel	Tv dengan jaringan channel lokal
Teras	Ada dan pemandangan menarik	Ada	Tidak ada

Komponen	Tingkatan		
	Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
Tempat tidur tambahan	Boleh lebih dari 1	Hanya 1	Tidak diperbolehkan

Sewa hotel yang menjadi pembanding adalah T Hotel, Oak Tree dan Hang Tuah. T Hotel terletak di Jalan Ciputat Raya, Oak Tree Hotel terletak di Jalan Sampit 5 dan Hotel Hang Tuah terletak di Jalan Hang Tuah Raya. berikut gambar lokasi hotel pembanding dengan lokasi penelitian.



Gambar 4. 17 Lokasi Hotel Pembanding

Berikut ini tabel hasil perbandingan ketiganya dengan rencana hotel yang akan dibangun di lokasi penelitian.

Tabel 4. 30 Hasil Perbandingan Harga Sewa dengan T Hotel

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi			√
2	Fasilitas			
	a. Wifi	√		
	b. Parkir	√		

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
	c. Antar Jemput Bandara			√
	d. Pusat kebugaran	√		
	e. Restoran	√		
	f. Kolam Renang	√		
	g. Hewan Peliharaan diperbolehkan			√
	h. Pusat Bisnis	√		
	i. Fasilitas Ruang Rapat		√	
	j. Cocok untuk tamu penyandang disabilitas			√
3	Kamar			
	a. Kamar mandi		√	
	b. Dapur		√	
	c. Anak-anak Boleh menginap	√		
	d. TV Kabel	√		
	e. Teras		√	
	f. Tempat Tidur Tambahan		√	
	Jumlah Sub Komponen	8	5	4
	Nilai Skor	3	2	1
	Jumlah Skor	24	10	4
	Total	38		
	Rata-Rata	34		
	Persentase di atas atau di bawah rata-rata	11,76%		

Tabel 4. 31 Hasil Perbandingan Harga Sewa dengan Oak Tree Hotel

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi			√
2	Fasilitas			
	a. Wifi	√		
	b. Parkir	√		
	c. Antar Jemput Bandara			√
	d. Pusat kebugaran			√
	e. Restoran		√	
	f. Kolam Renang			√
	g. Hewan Peliharaan diperbolehkan			√
	h. Pusat Bisnis			√
	i. Fasilitas Ruang Rapat		√	
	j. Cocok untuk tamu penyandang disabilitas			√
3	Kamar			

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
	a. Kamar mandi		√	
	b. Dapur			√
	c. Anak-anak Boleh menginap		√	
	d. TV Kabel	√		
	e. Teras			√
	f. Tempat Tidur Tambahan		√	
Jumlah Sub Komponen		3	5	9
Nilai Skor		3	2	1
Jumlah Skor		9	10	9
Total		28		
Rata-Rata		34		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		-17,65%		

Tabel 4. 32 Hasil Perbandingan Harga Sewa dengan Hang Tuah Hotel

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi	√		
2	Fasilitas			
	a. Wifi	√		
	b. Parkir	√		
	c. Antar Jemput Bandara	√		
	d. Pusat kebugaran		√	
	e. Restoran	√		
	f. Kolam Renang	√		
	g. Hewan Peliharaan diperbolehkan			√
	h. Pusat Bisnis			√
	i. Fasilitas Ruang Rapat			√
	j. Cocok untuk tamu penyandang disabilitas			√
3	Kamar			
	a. Kamar mandi		√	
	b. Dapur		√	
	c. Anak-anak Boleh menginap	√		
	d. TV Kabel	√		
	e. Teras	√		
	f. Tempat Tidur Tambahan		√	
Jumlah Sub Komponen		9	4	4
Nilai Skor		3	2	1
Jumlah Skor		27	8	4

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
Total		39		
Rata-Rata		34		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		14,71%		

Dari perbandingan di atas dapat diketahui kisaran persentase harga sewa kamar ketiga hotel terhadap hotel yang akan dibangun di lokasi penelitian. Untuk sewa kamar di T Hotel sekitar 11.76% di atas harga sewa kamar hotel yang direncanakan. Untuk sewa kamar hotel di Oak Tree sekitar 17.65% dibawah harga sewa kamar hotel yang direncanakan. Sedangkan untuk sewa kamar hotel di Hang Tuah sekitar 14.71% di atas harga sewa kamar hotel yang direncanakan. Berikut adalah tabel indikasi harga sewa kamar hotel berdasarkan perbandingan dengan sewa kamar hotel di 3 lokasi tersebut di atas.

Tabel 4. 33 Indikasi Harga Sewa Kamar Hotel

Hotel	Persentase Di atas / Dibawah Rata-Rata	Biaya Sewa Kamar	Indikasi Biaya Sewa	Biaya Sewa Ruang Rapat	Indikasi Biaya Sewa Ruang Rapat
T Hotel	11,76%	535.000	Rp478.684	265.000	Rp237.105
Oak Tree Hotel	-17,65%	450.000	Rp546.429	255.000	Rp309.643
Hang Tuah Hotel	14,71%	600.000	Rp523.077	320.000	Rp278.974
Rata-rata			Rp516.063		Rp275.241
Pembulatan			Rp517.000		Rp276.000

Setelah diketahui besarnya indikasi sewa kamar hotel, selanjutnya dapat dihitung pendapatan kotor potensial dari sewa kamar hotel yang akan dibangun di lokasi penelitian. Berikut ini adalah tabel perhitungan pendapatan kotor potensial hotel.

Tabel 4. 34 Pendapatan Kotor Potensial Hotel

KOMPONEN	HOTEL				
Luas KLB	4	@	452,5	1810,00	m ²
Luas KTB	55%		1025	563,75	m ²
Luas Total				2373,75	m ²

KOMPONEN	HOTEL			
Luas Ruang Umum dan Pengelola				1238,82 m ²
Luas Parkir Mobil Basement				318,93 m ²
Ruang Kamar yang bisa disewakan				816,00 m ²
				32 Unt
Harga Sewa	Rp517.000			Rp4.367.616.000 Thn
Meeting Room	2	@	Rp276.000	Rp3.643.200.000 Thn
Parkir Mobil	25	@	Rp5.000	Rp33.000.000 Thn
Parkir Motor	50	@	Rp2.000	Rp26.400.000 Thn
Total Pendapatan Kotor Potensial				Rp8.070.216.000 Thn

c) Pendapatan Kotor Potensial Ruko

Untuk mengetahui harga sewa, digunakan perbandingan dengan harga sewa ruko yang sejenis disekitar lokasi penelitian. Perbandingan tersebut didasarkan pada beberapa komponen seperti, lokasi, listrik, parkir, telepon, kebersihan. Berikut ini adalah tingkatan kriteria komponen yang dijadikan pembanding dalam menentukan harga sewa ruko.

Tabel 4. 35 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Ruko

Komponen	Tingkatan		
	Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
Lokasi	Dekat Jalan Utama (Arteri) dan Angkutan Umum (transjakarta/ Commuterline)	Dekat Jalan Utama (Arteri)	Dekat Jalan Biasa (Kolektor)
Fasilitas			
Listrik	> 7700 VA	3500 VA - 5500 VA	< 3500 VA
Parkir	2 Mobil lebih dan motor	2 mobil dan beberapa motor	2 mobil
Telepon	lebih dari 2 line	1 line	tidak ada
Kebersihan	fasilitas bak sampah pribadi	bak sampah komunal	tidak ada

Sewa ruko yang menjadipembanding adalah ruko yang disewakan di sekitar jalan arteripondok indah, ciledug kebayoran lama dan pasar mayestik. Berikut lokasi ruko yang disewakan yang digunakan sebagai pembanding.



Gambar 4. 18 Lokasi Ruko Pembanding

Berikut ini tabel hasil perbandingan ketiganya dengan rencana ruko yang akan dibangun di lokasi penelitian.

Tabel 4. 36 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Ruko di Arteri Pondok Indah

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi	√		
2	Fasilitas			
	a. Listrik		√	
	b. Parkir		√	
	c. Telepon		√	
	d. Kebersihan	√		
Jumlah sub komponen		2	3	0
Nilai skor		3	2	1
Jumlah skor		6	6	0
Total		12		
Rata-rata		10		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		20,00%		

Tabel 4. 37 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Ruko di Ciledug Kebayoran Baru

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi			√
2	Fasilitas			
	a. Listrik		√	
	b. Parkir	√		
	c. Telepon		√	

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
	d. Kebersihan			√
Jumlah sub komponen		1	2	2
Nilai skor		3	2	1
Jumlah skor		3	4	2
Total		9		
Rata-rata		10		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		-10,00%		

Tabel 4. 38 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Ruko di Pasar Mayestik

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah rencana
1	Lokasi			√
2	Fasilitas			
	a. Listrik		√	
	b. Parkir		√	
	c. Telepon		√	
	d. Kebersihan		√	
Jumlah sub komponen		0	4	1
Nilai skor		3	2	1
Jumlah skor		0	8	1
Total		9		
Rata-rata		10		
Persentase di atas atau di bawah rata-rata		-10,00%		

Dari perbandingan di atas dapat diketahui kisaran persentase harga sewa ruko terhadap ruko yang akan dibangun di lokasi penelitian. Untuk sewa ruko di arteri pondok indah sekitar 20% di atas harga sewa ruko yang direncanakan. Untuk sewa ruko di ciledug sekitar 10% dibawah harga sewa ruko yang direncanakan. Sedangkan untuk sewa ruko di pasar mayestik sekitar 10% dibawah harga sewa ruko yang direncanakan. Berikut adalah tabel indikasi harga sewa ruko berdasarkan perbandingan dengan sewa ruko di 3 lokasi tersebut di atas.

Tabel 4. 39 Indikasi Harga Sewa Ruko

Ruko	Persentase di atas / di bawah Rata-Rata	Biaya Sewa	Indikasi Biaya Sewa
Arteri Pondok Indah	20,00%	Rp 57.870	Rp48.225
Ciledug Kebayoran Baru	-10,00%	Rp 55.556	Rp61.729
Pasar Mayestik	-10,00%	Rp 53.241	Rp59.157
Rata-rata			Rp56.370
Pembulatan			Rp57.000

Setelah diketahui besarnya indikasi sewa ruko, selanjutnya dapat dihitung pendapatan kotor potensial dari sewa ruko yang akan dibangun di lokasi penelitian. Berikut ini adalah tabel perhitungan pendapatan kotor potensial ruko.

Tabel 4. 40 Pendapatan Kotor Potensial Ruko

KOMPONEN	RUKO				
Luas KLB	4	@	452,5	1810	m ²
Luas Total				1810	m ²
Ruang yang bisa disewakan	100%			1810	m ²
				4	unt
Harga Sewa	Rp57.000			Rp1.238.040.000	Thn
Total Pendapatan Kotor Potensial				Rp1.238.040.000	Thn

d) Pendapatan Kotor Potensial Sentra PKL

Untuk mengetahui harga sewa, digunakan perbandingan dengan harga sewa kios/tenant yang sejenis disekitar lokasi penelitian. Perbandingan tersebut didasarkan pada beberapa komponen seperti, lokasi, listrik, parkir, kebersihan. Berikut ini adalah tingkatan kriteria komponen yang dijadikan pembanding dalam menentukan harga sewa kios PKL.

Tabel 4. 41 Tingkatan Kriteria Komponen Pembanding Sewa Kios PKL

Komponen	Tingkatan		
	Di atas Rencana	Rencana yang Akan dibangun	Dibawah Rencana
Lokasi	Dekat jalan utama (arteri) dan angkutan umum (transjakarta/ commuterline)	Dekat jalan utama (arteri)	Dekat jalan biasa (kolektor)
Fasilitas			

Komponen	Tingkatan		
	Di atas Rencana	Rencana yang Akan dibangun	Dibawah Rencana
listrik	Terpisah masing2 stand	Komunal	Komunal
parkir	Gratis dan luas	Luas dan berbayar	Terbatas dan berbayar
kebersihan	Dengan pelayanan bersama	Dengan pelayanan bersama	Masing-masing
tempat makan bersama	Komunal dengan pelayanan bersama	Komunal tanpa pelayanan bersama	Masing-masing

Sewa kios yang menjadi pembanding adalah kios yang disewakan di Warung Jajan Veteran 6, Jalan RC Veteran. Berikut ini tabel hasil perbandingan dengan rencana sentra PKL yang akan dibangun di lokasi penelitian.

Tabel 4. 42 Hasil Perbandingan Harga Sewa Dengan Warung Jajan Veteran 6, Jalan RC Veteran

No	Komponen	Tingkatan		
		Di atas Rencana	Rencana yang akan dibangun	Dibawah Rencana
1	Lokasi			√
2	Fasilitas			
	a. Listrik		√	
	b. Parkir		√	
	c. Kebersihan		√	
	d. Tempat makan bersama		√	
Jumlah sub komponen		0	4	1
Nilai skor		3	2	1
Jumlah skor		0	8	1
Total		9		
Rata-rata		10		
Persentase di atas / Di bawah rata-rata		-10,00%		

Dari perbandingan di atas dapat diketahui kisaran persentase harga sewa kios terhadap kios sentra PKL yang akan dibangun pada di lokasi penelitian. Untuk sewa kios di Warung Jajan Veteran 6, Jalan RC Veteran sekitar 10% dibawah harga sewa kios sentra PKL yang direncanakan. Berikut adalah tabel indikasi harga sewa kios berdasarkan perbandingan dengan sewa kios di Warung Jajan Veteran 6, Jalan RC Veteran.

Tabel 4. 43 Indikasi Harga Sewa Kios

Sentra PKL	Persentase Di atas / Di bawah Rata-Rata	Biaya Sewa	Indikasi Biaya Sewa	Pembulatan Biaya Sewa
Warung Jajan Veteran 6	-10,00%	Rp40.000	Rp44.444	Rp45.000
		Biaya service charge	Indikasi service charge	Pembulatan service charge
		Rp20.000	Rp22.222	Rp23.000

Setelah diketahui besarnya indikasi sewa kios, selanjutnya dapat dihitung pendapatan kotor potensial dari sewa kios yang akan dibangun di lokasi penelitian. Berikut ini adalah tabel perhitungan pendapatan kotor potensial kios Sentra PKL

Tabel 4. 44 Pendapatan Kotor Potensial Kios Sentra PKL

KOMPONEN	SENTRA PKL				
Luas KLB	1	@	452,5	452,5	m ²
Luas Total				452,5	m ²
Ruang yang bisa disewakan	50%			226,25	m ²
				30	unt
Harga Sewa	Rp45.000			Rp121.500.000	Thn
<i>Sentra PKL Levy</i>	Rp23.000			Rp62.100.000	Thn
Parkir Mobil	8	@	Rp5.000	Rp14.400.000	Thn
Parkir Motor	36	@	Rp2.000	Rp25.920.000	Thn
Total Pendapatan Kotor Potensial				Rp223.920.000	Thn

e) Pendapatan Kotor Potensial Lahan Parkir

Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 179 Tahun 2013 Tentang Tarif Layanan Parkir, besaran tarif parkir adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 45 Tarif Layanan Parkir

No.	Jenis Kendaraan	Tarif
1	Sedan, jeep, minibus, pickup dan sejenisnya	Rp 4000 s.d. Rp 5000 untuk jam pertama, Rp 2000 s.d. Rp 4000 untuk jam berikutnya, kurang dari satu jam dihitung satu jam

No.	Jenis Kendaraan	Tarif
2	Bus, truk dan sejenisnya	Rp 6000 s.d. Rp 7000 untuk jam pertama, Rp 3000 untuk jam berikutnya, dari satu jam dihitung satu jam
3	Sepeda motor	Rp 1000 s.d. Rp 2000 per jam
4	Sepeda	Rp 1000 untuk satu kali parkir

Sumber: Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 179 Tahun 2013

Untuk berlangganan bulanan pemakaian fasilitas parkir milik pemerintah berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) Bagi kendaraan bermotor roda empat atau lebih berlaku rumus:
 $25 \text{ hari} \times 3 \text{ kali parkir} \times \text{tarif parkir dasar layanan sesuai jenis kendaraan}$
- 2) Bagi kendaraan bermotor roda empat atau lebih berlaku rumus:
 $25 \text{ hari} \times 2 \text{ kali parkir} \times \text{tarif parkir dasar layanan sesuai jenis kendaraan}$

Dari ketentuan peraturan di atas dapat dilakukan perhitungan terhadap pendapatan kotor potensial terhadap sewa lahan parkir yang akan dibangun di lokasi penelitian. Berikut tabel pendapatan kotor potensial sewa lahan parkir

Tabel 4. 46 Pendapatan Kotor Potensial Sewa lahan parkir

KOMPONEN	LAHAN PARKIR				
Luas Lahan	1	@	452,5	452,5	m ²
Luas Total				452,5	m ²
Ruang yang bisa disewakan	90%			407,25	m ²
Parkir Mobil	16	@	Rp4.000	Rp57.600.000	Thn
Parkir Motor	144	@	Rp1.000	Rp86.400.000	Thn
Total Pendapatan Kotor Potensial				Rp144.000.000	Thn

4.3.3.4 Pendapatan Kotor Efektif

Pendapatan kotor efektif adalah pendapatan kotor potensial dikurangi dengan kekosongan dan kerugian sewa (*vacancy and collection loss*). Atau dengan mengalikan tingkat okupansi dengan total pendapatan kotor potensial. Jumlah unit untuk kantor jumlah unit sebanyak 8 unit dan Lahan Parkir untuk 144 unit motor

dan 16 unit mobil. Jumlah unit ruko sebanyak 4 unit. Jumlah kamar hotel sebanyak 30 kamar dan jumlah kios Sentra PKL sebanyak 30 unit.

a. Tingkat okupansi kantor

Untuk menentukan tingkat okupansi perkantoran digunakan data tingkat hunian kantor yang dikeluarkan Bank Indonesia dalam laporan perkembangan properti komersial di wilayah Jabodetabek dan Banten yang dikeluarkan setiap triwulan. Berikut ini tabel proyeksi tingkat hunian perkantoran.

Tabel 4. 47 Proyeksi Tingkat Hunian Perkantoran

Tahun	Tingkat Hunian				Pertumbuhan				Rata-rata (3th)
	TW1	TW2	TW3	TW4	TW1-2	TW2-3	TW3-4	Rata-rata	
2012	95,54%	96,89%	98,01%	98,45%	1,41%	1,16%	0,45%	1,01%	
2013	98,73%	98,39%	98,48%	98,53%	-0,34%	0,09%	0,05%	-0,07%	
2014	98,49%	98,53%	98,55%	98,35%	0,04%	0,02%	-0,20%	-0,05%	0,30%
2015				98,64%			0,30%		0,06%

Dari hasil perkiraan okupansi perkantoran dan tingkat pertumbuhan di wilayah tersebut akan dijadikan acuan dalam menentukan tingkat hunian dalam jangka waktu investasi selama 10 tahun. Tingkat okupansi tersebut diasumsikan akan sebesar 75% dari total okupansi dan akan tercapai hingga 100% di tahun kesepuluh. Sehingga untuk tingkat okupansi perkantoran di wilayah perencanaan dapat diperkirakan sebagai berikut.

Tabel 4. 48 Tingkat hunian perkantoran di wilayah penelitian

Tahun ke	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Okupansi (%)	73,98	76,72	79,46	82,2	84,94	87,68	90,42	93,16	95,9	98,64

b. Tingkat okupansi hotel

Sedangkan untuk menentukan tingkat okupansi hotel digunakan data tingkat hunian kamar hotel yang dikeluarkan Bank Indonesia dalam laporan perkembangan properti komersial di wilayah Jabodetabek dan Banten yang dikeluarkan setiap triwulan. Berikut ini tabel proyeksi tingkat hunian kamar hotel.

Tabel 4. 49 Proyeksi Tingkat Hunian Hotel

Tahun	Tingkat Hunian				Pertumbuhan				Rata-rata (3th)
	TW1	TW2	TW3	TW4	TW1-2	TW2-3	TW3-4	Rata-rata	
2012	64,90%	66,36%	65,40%	67,11%	2,25%	-1,45%	2,61%	1,14%	
2013	69,75%	72,47%	72,83%	80,58%	3,90%	0,50%	10,64%	5,01%	
2014	72,77%	78,36%	77,09%	76,30%	7,68%	-1,62%	-1,02%	1,68%	2,61%
2015				78,29%			2,61%		3,10%

Dari hasil perkiraan okupansi hotel dan tingkat pertumbuhan di wilayah tersebut akan dijadikan acuan dalam menentukan tingkat hunian dalam jangka waktu investasi selama 10 tahun. Tingkat okupansi tersebut diasumsikan akan sebesar 75% dari total okupansi dan akan tercapai hingga 100% di tahun kesepuluh, sehingga untuk tingkat okupansi hotel di wilayah perencanaan dapat diperkirakan sebagai berikut.

Tabel 4. 50 Tingkat hunian hotel di wilayah penelitian

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Okupansi (%)	58,72	60,89	63,07	65,24	67,42	69,59	71,77	73,94	76,12	78,29

c. Tingkat okupansi ruko

Untuk menentukan tingkat okupansi ruko digunakan tingkat kekosongan ruko ruko di sekitar wilayah penelitian meliputi koridor jalan Kiai Maja, Panglima Polim, Ciledug Raya, Kebayoran lama, Ciputat Raya dan Sultan Iskandar Muda. Berikut ini adalah tabel tingkat okupansi ruko di sekitar lokasi penelitian.

Tabel 4. 51 Tingkat Okupansi Ruko Sekitar Lokasi Penelitian

No	Kelurahan	Koridor Jalan	Jumlah	Kosong	Tingkat Okupansi
1	Kelurahan Kramat Pela	Kiai Maja	44	5	88,64%
		Panglima Polim	17	3	82,35%
2	Cipulir	Ciledug Raya	97	28	71,13%
		Kebayoran Lama	21	4	80,95%
3	Grogol Utara	Kebayoran Lama	110	62	43,64%
4	Kebayoran Lama Utara	Ciputat Raya	95	11	88,42%
		Sultan Iskandar Muda	81	22	72,84%
Rata -rata					75,42%

Untuk menentukan pertumbuhan okupansi setiap tahunnya digunakan data pertumbuhan tahunan penjualan riil di kota Jakarta yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dalam laporan survey penjualan eceran. Berikut adalah tabel pertumbuhan penjualan riil kota Jakarta tahun 2012 sampai 2014.

Tabel 4. 52 Pertumbuhan Penjualan Riil Kota Jakarta

Bulan	Tahun		
	2012	2013	2014
1	-4,30%	-6,90%	7,20%
2	-2,80%	1,90%	0,10%
3	7,00%	1,20%	-2,60%
4	9,50%	1,60%	-5,60%
5	3,40%	-1,00%	-1,50%
6	13,30%	2,80%	-9,30%
7	18,80%	29,90%	-5,80%
8	-1,40%	-9,70%	-32,00%
9	13,20%	6,10%	-8,80%
10	15,40%	-9,00%	-7,60%
11	13,30%	-6,30%	-5,80%
12	10,60%	-2,00%	-8,50%
Rata-rata Pertahun	8,00%	0,72%	-6,68%
Rata-rata	0,68%		

Dari hasil perkiraan okupansi ruko dan tingkat pertumbuhan di wilayah tersebut akan dijadikan acuan dalam menentukan tingkat hunian dalam jangka waktu investasi selama 10 tahun. Tingkat okupansi tersebut diasumsikan akan sebesar 75% dari total okupansi dan akan tercapai hingga 100% di tahun kesepuluh. Sehingga untuk tingkat okupansi ruko di wilayah perencanaan dapat diperkirakan sebagai berikut.

Tabel 4. 53 Tingkat Pertumbuhan Okupansi Ruko

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Okupansi (%)	56,57	58,66	60,76	62,85	64,95	67,04	69,14	71,23	73,33	75,42

d. Tingkat okupansi kios PKL

Untuk menentukan tingkat okupansi kios PKL digunakan tingkat kekosongan kios-kios di sekitar wilayah penelitian meliputi Gandaria City, Blok M Square, Pasaraya Blok M, Senayan City, Plaza Senayan dan ITC Permata Hijau. Berikut ini adalah tabel tingkat okupansi kios di sekitar lokasi penelitian.

Tabel 4. 54 Tingkat Okupansi Kios PKL

<i>Food Court</i>	Jumlah kios	Kosong	Tk Okupansi
Gandaria City	45	0	100.00%
Blok M Square	73	23	68.49%
Pasaraya Blok M	115	0	100.00%
Senayan City	23	0	100.00%
Plaza Senayan	24	0	100.00%
ITC Permata Hijau	182	136	25.27%
Jumlah	465	159	82,29%

Untuk menentukan pertumbuhan okupansi setiap tahunnya digunakan data perkembangan persentase penggunaan penghasilan rumah tangga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dalam laporan survey konsumen. Berikut adalah tabel pertumbuhan persentase penggunaan penghasilan rumah tangga tahun 2013 sampai 2014.

Tabel 4. 55 Persentase Penggunaan Penghasilan Rumah Tangga 2013-2014

Bulan	Tahun		Pertumbuhan
	2014	2013	
1	67,70%	66,70%	1,50%
2	68,60%	66,80%	2,69%
3	68,30%	67,80%	0,74%
4	68,10%	68,50%	-0,58%
5	67,80%	67,60%	0,30%
6	68,00%	66,70%	1,95%
7	68,70%	67,30%	2,08%
8	68,70%	68,10%	0,88%
9	68,70%	68,00%	1,03%
10	68,90%	67,50%	2,07%
11	68,10%	69,10%	-1,45%
12	69,20%	67,60%	2,37%

Bulan	Tahun		Pertumbuhan
	2014	2013	
Rata-rata	68,40%	67,64%	1,12%

Dari hasil perkiraan okupansi PKL dan tingkat pertumbuhan di wilayah tersebut akan dijadikan acuan dalam menentukan tingkat hunian dalam jangka waktu investasi selama 10 tahun. Tingkat okupansi tersebut diasumsikan akan sebesar 75% dari total okupansi dan akan tercapai hingga 100% di tahun kesepuluh. Sehingga untuk tingkat okupansi PKL di wilayah perencanaan dapat diperkirakan sebagai berikut.

Tabel 4. 56 Tingkat Pertumbuhan Okupansi Kios PKL

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Okupansi (%)	62,18	64,48	66,78	69,08	71,39	73,69	75,99	78,29	80,60	82,90

e. Tingkat okupansi Lahan Parkir

Besarnya okupansi parkir kendaraan, dihitung berdasarkan jumlah penumpang KRL yang turun di stasiun kebayoran. Hal ini terkait dengan sasaran utama dari lahan parkir itu sendiri, yakni untuk fasilitas park and ride di stasiun kebayoran. Berdasarkan rute perjalanan KRL jalur Parungpanjang/Serpong – Tanah Abang, terdapat 15 kali perjalanan kereta yang tiba di stasiun kebayoran antara pukul 5 sampai dengan 9 pagi. Setiap kereta membawa 8 gerbong yang rata-rata dapat mengangkut penumpang hingga 120 orang pergerbong pada saat jam puncak. Sementara jumlah penumpang yang diperkirakan turun di stasiun kebayoran adalah sekitar 5% - 10% dari jumlah penumpang setiap trip. Dari jumlah tersebut hanya 10% yang melanjutkan perjalanan menggunakan kendaraan pribadi yang diparkir sebelumnya di tempat parkir yang disediakan oleh pihak KAI. Berikut adalah tabel tingkat okupansi parkir

Tabel 4. 57 Tingkat Okupansi Lahan Parkir

Tahun	Penumpang (ribuan)	Pertumbuhan	Parkir		Okupansi
			Motor	Mobil	
2012	500				
2013	600	20,00%			

Tahun	Penumpang (ribuan)	Pertumbuhan	Parkir		Okupansi
			Motor	Mobil	
2014	700	16,67%			
2015	800	14,29%	72	8	50,00%
2016	900	12,50%	81	9	56,25%
2017	1000	11,11%	90	10	62,50%
2018	1100	10,00%	99	11	68,75%
2019	1200	9,09%	108	12	75,00%
2020	1300	8,33%	117	13	81,25%
2021	1400	7,69%	126	14	87,50%
2022	1500	7,14%	135	15	93,75%
2023	1600	6,67%	144	16	100,00%
2024	1700	6,25%	144	16	100,00%

Dari hasil perkiraan okupansi lahan parkir dan tingkat pertumbuhan di wilayah tersebut akan dijadikan acuan dalam menentukan tingkat hunian dalam jangka waktu investasi selama 10 tahun. Tingkat okupansi tersebut diasumsikan akan sebesar 75% dari total okupansi dan akan tercapai hingga 100% di tahun kesepuluh. Sehingga untuk tingkat okupansi lahan parkir di wilayah perencanaan dapat diperkirakan sebagai berikut.

Tabel 4. 58 Tingkat Pertumbuhan Okupansi Lahan Parkir

Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Okupansi (%)	75,00	77,78	80,56	83,33	86,11	88,89	91,67	94,44	97,22	100,00

Setelah dihitung prediksi tingkat okupansi pertahun seluruh alternative penggunaan lahan, maka selanjutnya dapat dihitung pendapatan kotor efektif seluruh alternatif penggunaan lahan sampai pada akhir tahun investasi, berikut tabel hasil perhitungan pendapatan kotor efektif sampai pada akhir tahun investasi.

Tabel 4. 59 Pendapatan Kotor Efektif

Tahun	Kantor		Hotel		Ruko		Sentra PKL		Lahan Parkir	
	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)
1	73,98	2.383.511	58,72	4.738.629	56,57	700.297	62,18	139.222	75,00	108.000
2	76,72	2.471.790	60,89	4.914.134	58,66	726.234	64,48	144.379	77,78	112.000

Tahun	Kantor		Hotel		Ruko		Sentra PKL		Lahan Parkir	
	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)	Okp (%)	PKE (Ribu Rp)
3	79,46	2.560.068	63,07	5.089.639	60,76	752.171	66,78	149.535	80,56	116.000
4	82,20	2.648.346	65,24	5.265.143	62,85	778.108	69,08	154.691	83,33	120.000
5	84,94	2.736.624	67,42	5.440.648	64,95	804.045	71,39	159.848	86,11	124.000
6	87,68	2.824.902	69,59	5.616.153	67,04	829.982	73,69	165.004	88,89	128.000
7	90,42	2.913.180	71,77	5.791.658	69,14	855.919	75,99	170.161	91,67	132.000
8	93,16	3.001.459	73,94	5.967.163	71,23	881.856	78,29	175.317	94,44	136.000
9	95,90	3.089.737	76,12	6.142.667	73,33	907.793	80,60	180.473	97,22	140.000
10	98,64	3.178.015	78,29	6.318.172	75,42	933.730	82,90	185.630	100,00	144.000

4.3.3.5 Pendapatan Bersih

Pendapatan bersih (*Net Operation Income*) adalah pendapatan kotor efektif dikurangi dengan biaya operasional. Biaya operasional terdiri atas beban variabel, beban tetap dan beban cadangan untuk penggantian. Biaya operasional untuk kantor antara lain biaya variabel yang meliputi gaji karyawan, listrik, air, biaya pemeliharaan dan lain-lain yang diperlukan untuk operasional gedung. Biaya tetap berupa pajak bumi dan bangunan dan biaya cadangan untuk penggantian seperti, mesin pendingin udara, atap, dan fasilitas gedung. Berikut ini adalah tabel perhitungan komponen biaya untuk seluruh palternatif penggunaan lahan.

Tabel 4. 60 Biaya Operasional Hotel (dalam rupiah)

Biaya	Tingkat pendidikan					UMP	Jumlah Per Tahun (Rp)
Biaya gaji karyawan	S1	D3	SMK	SMU	SD		
	3	11	10	10	3	2.700.000	
	4.050.000	3.105.000	2.295.000	2.025.000	1.350.000		
	12.150.000	34.155.000	22.950.000	20.250.000	4.050.000	93.555.000	1.122.660.000
Biaya listrik, telpon dan air	Jenis perlengkapan						
	Lampu	AC	TV	Kulkas	Water Heater	lainnya	
	7.128.000	47.520.000	11.880.000	23.760.000	27.720.000	11.800.800	129.809.000
	Tarif Telp	Biaya Telp	Tarif Internet	Biaya Internet	Tarif TV Kabel	Biaya TV Kabel	
	125	2.700.000	500.000	6.000.000	5.000.000	60.000.000	68.700.000
	Air/m3	Biaya Air				lainnya	
	7.200	25.920.000				12.963.600	38.883.600

Biaya	Tingkat pendidikan					UMP	Jumlah Per Tahun (Rp)
Biaya konsumsi	15000	20	Kamar	365	hari	109.500.000	136.875.000
Biaya administrasi	3000	20	Kamar	365	hari	21.900.000	27.375.000
Biaya bahan habis pakai	5000	20	Kamar	365	hari	36.500.000	45.625.000
Biaya Pajak dan asuransi	19.103.993.648	191	200.000	/100juta			38.208.000
Biaya kebersihan	Luas Lantai	Biaya	/bln				
	1810	1.500	2.715.000				32.580.000
Biaya depresiasi fasilitas	2500	20	Kamar	365	hari	18.250.000	27.375.000
Biaya Promosi	1%	10.751.327.530					107.513.275
Total							1.775.603.875
Pembulatan							1.775.604.000

Tabel 4. 61 Biaya Operasional Kantor

Biaya	Tingkat pendidikan				UMP	Jumlah Per Tahun
Biaya gaji karyawan	SMU					
	4 orang				2.700.000	
	1.350.000				5.400.000	64.800.000
Biaya Pajak dan asuransi	14.736.918.048	147	200.000	/100 juta		29.474.000
Biaya kebersihan	Luas Lantai	Biaya	/bln			
	1810	500	905.000			10.860.000
Biaya depresiasi fasilitas	1500	30	22 hari	12 bln		11.880.000
Biaya Promosi	1,00%	3.569.352.000				35.693.520
Total						152.707.520
						152.708.000

Tabel 4. 62 Biaya Operasional Ruko

Biaya					Jumlah Per Tahun
Biaya Pajak dan asuransi	5.390.101.000	54	Rp 200.000	/100 juta	10.000.000
Biaya depresiasi fasilitas	500	20		365 hari	3.650.000
Biaya promosi	1,5%	1.238.040.000			18.570.600
Total					33.020.600
Pembulatan					33.021.000

Tabel 4. 63 Biaya Operasional Sentra PKL

Biaya	Tingkat pendidikan				UMP	Jumlah Per Tahun
Biaya gaji karyawan	SD					
	4 orang				2.700.000	
	945.000				3.780.000	45.360.000
Biaya listrik, telpon dan air	Jenis perlengkapan					
	lampu				Lainnya	
	2.851.200				285.120	3.137.000
	Air	Biaya air			Lainnya	
	7.200	7.776.000			778.320	8.554.320
Biaya kebersihan	Luas Lantai	Biaya	/bln			
	1025	500	512.500			6.150.000
Biaya depresiasi fasilitas	500	30	30 hari	12 bln	5.400.000	5.400.000
Biaya promosi	1,5%	214.188.000				3.212.820
Total						71.814.140
Pembulatan						71.815.000

Tabel 4. 64 Biaya Operasional Lahan Parkir

Biaya	Tingkat pendidikan				UMP	Jumlah Per Tahun
Biaya gaji karyawan	SD					
	4orang				2.700.000	
	945.000				3.780.000	45.360.000
Biaya listrik, telpon dan air	Jenis Perlengkapan					
	Lampu				Lainnya	
	950.400				95.040	1.046.000
	Air	Biaya Air			Lainnya	
	7.200	518.400			52.560	570.960
Biaya kebersihan	Luas Lantai	Biaya	/bln			
	1025	500	512.500			6.150.000
Biaya depresiasi fasilitas	500	10	30 hari	12 bln	1.800.000	1.800.000
Total						54.926.960
Pembulatan						54.927.000

Tabel 4. 65 Pendapatan Bersih Tahunan (dalam ribu rupiah)

Komponen	Kantor	Hotel	Ruko	Sentra PKL	Lahan Parkir
Pendapatan Kotor Efektif	Rp3.221.832	Rp6.304.856	Rp928.530	Rp186.600	Rp144.000
Biaya Operasional	Rp152.708	Rp1.775.604	Rp33.021	Rp71.815	Rp54.927
Pendapatan Bersih	Rp3.069.124	Rp4.529.252	Rp895.509	Rp114.785	Rp89.073

4.3.3.6 Uji Kelayakan finansial

Uji kelayakan finansial meliputi *Net Present Value* (NPV) dan *Interval Rate Return* (IRR). NPV merupakan selisih antara present value dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang. Berikut ini rumus untuk menghitung NPV.

$$NPV = \sum_{n=0}^N \frac{C_n}{(1+r)^n} \quad (4.1)$$

Dimana:

NPV : *Net Present Value*

C_n : arus kas bersih

r : suku bunga diskonto

n : jangka waktu

Sedangkan metode perhitungan IRR digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal, dengan cara menghitung nilai sekarang dari arus kas suatu investasi dengan menggunakan suku bunga. Berikut ini rumus untuk menghitung IRR

$$NPV = \sum_{n=0}^N \frac{C_n}{(1+r)^n} = 0 \quad (4.2)$$

Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat kapitalisasi yang relevan, tingkat kapitalisasi yang digunakan adalah MARR (*minimum acceptable rate of return*). Untuk menghitung tingkat kapitalisasi digunakan metode perhitungan pengembalian modal pinjaman dan modal sendiri (*band of investment method*) dengan rumus sebagai berikut:

$$R = (M \times R_M) + \{(1 - M) \times R_E\} \quad (4.3)$$

Dimana:

R : Tingkat Kapitalisasi

M : Persentase Modal Pinjaman

R_E : Tingkat Kapitalisasi Modal Sendiri

R_M : Tingkat Kapitalisasi Modal Pinjaman

$$R_M = \frac{(1+i)^n \cdot i}{(1+i)^n - 1} \quad (4.4)$$

Tabel 4. 66 Data dan Asumsi Dalam Menentukan Tingkat Kapitalisasi

Data dan asumsi	Nilai	Keterangan
Modal Pinjaman	70%	Rata-rata maksimum pembiayaan oleh bank
Modal Sendiri	30%	(1- modal pinjaman)

Data dan asumsi	Nilai	Keterangan
Jangka waktu kredit	10 tahun	Asumsi rata-rata jangka waktu kredit menengah/panjang
Suku Bunga Kredit Modal Kerja	13,50%	Survei Perbankan Triwulan I-2015, Bank Indonesia
Safe rate (bunga deposito)	7 %	Per tanggal 15 Oktober 2015, Pusat Informasi Pasar Uang (PIPU) Bank Indonesia

Dari data di atas maka dapat diketahui tingkat kapitalisasi untuk modal pinjaman adalah sebagai berikut:

$$RM = 13,50\%$$

$$RE = (\text{Safe Rate}) + \text{Resiko Investasi (diasumsikan sebesar 3\%)} \\ = 10\%$$

$$R = (M \times RM) + \{(1 - M) \times RE\} \\ = (70\% \times 13,50\%) + (30\% \times 10\%) \\ = 12,45\%$$

Tabel 4. 67 Uji Kelayakan Finansial

Parameter	Kantor	Hotel	Ruko	Sentra PKL	Lahan Parkir
MARR	12,45%	12,45%	12,45%	12,45%	12,45%
NPV	Rp3.804.896.302	Rp2.432.099.562	Rp(603.726.278)	Rp(364.165.108)	Rp(248.263.083)
IRR	23,77%	18,75%			
PP	4,02	6,03			
	4 tahun 0 bulan	6 tahun 0 bulan			
Hasil Uji	Layak	Layak	Tidak Layak	Tidak Layak	Tidak Layak

NPV ketiga alternatif menghasilkan nilai positif dengan IRR di atas MARR. Sehingga uji kelayakan finansial untuk tiga alternatif penggunaan lahan, yaitu hotel, dan perkantoran dinyatakan layak secara finansial.

4.3.4 Produktifitas Maksimal

Konsep produktifitas maksimal digunakan untuk mengukur seberapa tinggi nilai lahan setelah adanya perkembangan. Metode yang digunakan adalah

dengan menentukan nilai property dengan pendekatan kapitalisasi langsung. Dengan menganggap pendapatan masing-masing properti dianggap tetap dan tidak berubah serta dengan jangka waktu investasi yang tak hingga atau menerus.

$$V = \frac{I}{R} \quad (4.5)$$

Dimana:

V : Nilai Pasar Properti (Rp)

I : Pendapatan Bersih Tahunan (Rp)

R : Tingkat Kapitalisasi (%)

Selanjutnya Nilai Pasar Properti tersebut dikurangi dengan biaya investasi bangunan sehingga didapat nilai sisa tanah, kemudian dibagi luasan untuk mengetahui nilai tanah per meter persegi. Berikut adalah hasil perhitungan nilai sisa tanah tersebut.

Tabel 4. 68 Produktifitas Maksimal

NO	KOMPONEN	KANTOR	HOTEL
1	Pendapatan Bersih	Rp3.069.124.000	Rp4.529.252.250
2	Tingkat Kapitalisasi	12,45%	12,45%
3	Nilai Pasar Properti (1/2)	Rp24.651.598.394	Rp36.379.536.145
4	Biaya Teknis Bangunan	Rp11.356.400.000	Rp17.578.566.000
5	Nilai Pasar Tanah (3-4)	Rp13.295.198.394	Rp18.800.970.145
6	Luas Tanah	1.025	1.025
7	Nilai Pasar Tanah/m ² (5/6)	Rp12.970.925	Rp18.342.410
8	Pembulatan	Rp12.971.000	Rp18.343.000

Analisis terakhir dari prinsip penilaian the *highest and best use* menunjukkan bahwa hotel merupakan penggunaan lahan yang tertinggi dan terbaik.

4.4 Pembahasan

Beberapa alternatif penggunaan lahan di lokasi penelitian yakni, kantor, sentra PKL, minimarket, ruko, hotel, gedung pertemuan, lapangan futsal, SPBU dan lahan parkir, dilakukan pengujian secara kelayakan secara hukum terhadap

Peraturan Daerah Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 2030, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta Tahun 2030, dan Peraturan lainnya yang mengatur penggunaan lahan di wilayah DKI Jakarta. Terdapat penggunaan lahan yang tidak diijinkan menurut matrik zonasi dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta Tahun 2030 yakni gedung pertemuan dan lapangan futsal.

Kemudian dilakukan pengujian kelayakan secara fisik terhadap ukuran, bentuk, kemiringan lahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas publik. Terdapat alternatif yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan pada masing-masing alternatif, yaitu minimarket yang tidak memenuhi batasan minimal jarak terhadap pasar tradisional dan SPBU yang tidak memenuhi luasan untuk jenis SPBU di dekat jalan arteri. Sehingga terdapat lima alternatif penggunaan lahan yakni kantor, sentra PKL, ruko, hotel dan lahan parkir.

Pengujian selanjutnya adalah kelayakan secara finansial, dilakukan melalui uji kelayakan pendapatan dan tingkat pengembalian berdasarkan hasil nilai NPV dan IRR masing-masing penggunaan lahan yang telah lolos uji sebelumnya. Tahapan analisis ini dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu besarnya investasi yakni biaya pembanguan masing-masing alternatif, kemudian pendapatan sewa dari masing-masing penggunaan lahan. Tingkat sewa dihitung berdasarkan perbandingan dengan jenis penggunaan lahan yang sejenis disekitar lokasi penelitian untuk masing-masing penggunaan lahan. Hasil dari tahap ini adalah tingkat pendapatan kotor potensial.

Selanjutnya adalah menghitung tingkat pendapatan kotor efektif, yakni dengan mengurangi tingkat pendapatan kotor potensial dengan besarnya kerugian sewa. Kerugian sewa dihitung berdasarkan tingkat okupansi dari masing-masing penggunaan lahan. Tingkat okupansi masing-masing penggunaan lahan dihasilkan dari penelitian terkait dengan penembangan properti komersial, tingkat hunian kamar, jumlah perjalanan yang melewati lokasi penelitian, tingkat penjualan barang eceran, tingkat pembelanjaan penghasilan rumah tangga dan hasil survey yang terkait dengan penggunaan lahan di lokasi penelitian.

Setelah didapatkan tingkat pendapatan kotor efektif, selanjutnya dihitung pendapatan bersih dengan mengurangkannya terhadap biaya operasional masing

penggunaan lahan. Biaya operasional dihitung dengan komponen seperti, biaya gaji karyawan, biaya listrik, telpon dan air, biaya pajak dan asuransi, biaya kebersihan biaya depresiasi fasilitas dan biaya promosi serta biaya lainnya yang dibutuhkan untuk masing-masing penggunaan lahan. Pendapatan bersih ini yang akan dilakukan analisis NPV dan IRR. Berdasarkan hasil analisis hanya kantor dan hotel yang memenuhi uji kelayakan finansial berdasarkan nilai NPV yang positif dan IRR di atas MARR. MARR ditentukan berdasarkan perhitungan pengembalian modal pinjaman dan modal sendiri.

Untuk menentukan jenis penggunaan lahan yang tertinggi dan terbaik ditentukan berdasarkan produktifitas maksimal diantara masing-masing penggunaan lahan. Produktifitas maksimal dihitung berdasarkan nilai tanah tertinggi dengan menggunakan metode penyisaan nilai tanah. Yakni dengan mengalikan total pendapatan bersih dengan tingkat kapitalisasi (MARR) kemudian dikurangkan dengan biaya investasi (biaya pembangunan). Dari hasil perhitungan di dapat bahwa hotel memiliki nilai tanah Rp18.343.000 /m² sedangkan kantor sebesar Rp12.971.000 /m². Sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan lahan tertinggi dan terbaik di lokasi penelitian adalah penggunaan lahan sebagai hotel. Harga tanah disekitar lokasi penelitian seperti di arteri pondok indah adalah sekitar Rp 8.500.000 dan rata-rata di kelurahan kebayoran lama adalah Rp6.000.0000 berdasarkan data dari indonesiadocuments.blogspot.co.id.

Penggunaan lahan aset kementerian PUPR harus sesuai atau menunjang dengan tugas dan fungsinya. Berikut Tugas dan Fungsi Kementerian PUPR adalah sebagai berikut :

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengelolaan sumber daya air, penyelenggaraan jalan, penyediaan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman, pembiayaan perumahan, penataan bangunan gedung, sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan, dan pembinaan jasa konstruksi;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

3. pengelolaan barang milik/kekayaan Negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di daerah;
6. pelaksanaan penyusunan kebijakan teknis dan strategi keterpaduan pengembangan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
7. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
8. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat; dan
9. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Penggunaan lahan tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat adalah sebagai hotel. Hal ini masih dapat dikaitkan dengan tugas dan fungsi Kementerian PUPR yang ke -2 yakni koordinasi. Dalam berbagai hal kesempatan, Kementerian PUPR sering mengadakan rapat besar di Jakarta seperti konsultasi regional yang dihadiri seluruh satker dan dinas ke-PUPR-an. Kegiatan ini membutuhkan akomodasi yang signifikan. Jika dengan menggunakan lahan asset tersebut, maka dapat membantu pelaksanaan kegiatan koordinasi tersebut terkait dengan akomodasi peserta dari daerah. Selain itu, tugas dan fungsi yang ke -3 secara otomatis dapat terlaksana dengan baik mengingat lahan asset tersebut adalah termasuk Barang Milik Negara yang harus dikelola.

BAB 5

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil Analisa pada bab sebelumnya didapat kesimpulan sebagai berikut sesuai dengan rumusan dan tujuan penelitian.

1. Alternatif penggunaan lahan yang memungkinkan pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:
 - a. Kantor
 - b. Sentra PKL
 - c. Minimarket
 - d. Ruko
 - e. Hotel
 - f. Gedung Pertemuan
 - g. Lapangan Futsal
 - h. SPBU
 - i. Lahan Parkir

2. Jenis penggunaan lahan yang tertinggi dan terbaik pada lahan aset Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan adalah penggunaan lahan untuk hotel berbintang 2 dengan nilai tanah Rp18.343.000 /m².

5.2 Saran

Dalam penelitian ini, analisis dilakukan pada penggunaan lahan untuk aktivitas komersil yang terkait dengan penggunaan lahan yang memakai bangunan. Pendapatan sewa ruang digunakan sebagai dasar produktifitasnya. Namun karena lahan penelitian adalah aset pemerintah, maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai tarif sewa pada aset pemerintah sesuai dengan peraturan yang telah diatur. Sehingga perlu diatur bagaimana strategi pemanfaatannya terkait dengan PNPB.

Penelitian menghasilkan penggunaan lahan tertinggi dan terbaik di lokasi adalah penggunaan lahan untuk hotel. Pendekatan yang digunakan dalam menilai aktivitas komersil adalah pendekatan pendapatan dari sewa ruang. Pemerintah DKI Jakarta mengeluarkan peraturan mengenai pelampauan koefisien lantai bangunan dengan kompensasi penyediaan sarana. Perhitungan pendapatan sewa ruang untuk hotel bisa bertambah apabila pemilik lokasi mengajukan pelampauan koefisien lantai bangunan. Namun terdapat kompensasi yang harus dibayarkan oleh pemilik lokasi setara dengan luas lantai yang didapatkan. Untuk itu perlu dilakukan kajian apabila pilihan tersebut diambil. Perlu dilakukan perhitungan mengenai penambahan lantai bangunan yang mengakibatkan penambahan pendapatan sewa, penambahan biaya investasi dan biaya kompensasi untuk pelampauan koefisien bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Bank Indonesia, (2015), *Laporan Survey Perkembangan Properti Komersial triwulan III-2015*, Bank Indonesia, Jakarta

Chapin, F. Steward, dan Kaiser, Edward J. (1979), *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, Chicago.

Fanning, Stephen F, (2005), *Market Analysis for Real Estate: Concepts and Application in Valuation and Highest and Best Use*, Appraisal Institute Chicago, Illionis.

Hidayati, Wahyu dan Harjanto Budi. (2003), *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.

Jayadinata, Johara T. (1999), *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah, Ed-3*, Institut Teknologi Bandung, Bandung.

Kekerabatan Sub Direktorat Pembinaan Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Direktorat Jenderal Penataan Ruang, (2006), *Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Perkotaan*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2012), *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara*, Berita Acara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 234, Biro Umum Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Jakarta

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2014), *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah*, Berita Acara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 588, Biro Umum Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Jakarta

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2009), *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 179 Tahun 2009 tentang Penilaian Barang Milik Negara*, Berita Acara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 435, Biro Umum Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Jakarta

Kementerian Pekerjaan Umum. (2009), *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota*, Biro Hukum Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, Jakarta.

Kodoatie, Robert J. dan Sjarief Roestam. (2010), *Tata Ruang Air*, Ed-1, penerbit ANDI, Yogyakarta.

Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). (2007), *Standar Penilaian Indonesia (SPI)* 2007, MAPPI, Jakarta.

Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). (2013), *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilai Indonesia (KEPI & SPI)* 2013, MAPPI, Jakarta.

Manasseh, L Dan Cunliffe, R. (1962), *Office Building*, B.T. Batsford Ltd, United Kingdom.

Marlina, Endy. (2008), *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*, Penerbit ANDI, Yogyakarta.

Mintarsyah, Hasril, (2011), *Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Pada Lahan Bekas Terminal Sungailiat Di Kabupaten Bangka*, Tesis Magister, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Negara Kartika Puspa, (2010) *Analisa Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Pada Lahan Eks Terminal Gadang Di Kota Malang*, Tesis Magister, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Pearson, Thomas D dan Fanning, Steve. (1987), *A Practical Method for Complying with R 41c's Highest and best use Requirement*, Appraisal Journal 55, no. 2: 180. Business Source Elite, EBSCOhost.

Pemerintah DKI Jakarta. (2011), *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota DKI Jakarta 2030*, Bappeda DKI Jakarta, Jakarta

Pemerintah DKI Jakarta. (2012), *Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Kota DKI Jakarta 2030*, Dinas Tata Kota DKI Jakarta, Jakarta

Prawoto, Agus. (2003), *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.

Pujawan, I.N. (2009), *Ekonomi Teknik*, Edisi Kedua Cetakan Pertama, Guna Widya, Surabaya.

Republik Indonesia. (2008), *Peraturan Pemerintah Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855, Sekretariat Negara, Jakarta.

Republik Indonesia. (2006), *Peraturan Pemerintah Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609, Sekretariat Negara, Jakarta.

Republik Indonesia. (2007), *Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725, Sekretariat Negara, Jakarta.

Sumarwati, E. (2008), Penentuan Alternatif Alih Fungsi Pemanfaatan Lahan Dan Bangunan Bekas Terminal Dhaksinarga Wonosari Di Kabupaten Gunungkidul, Tesis Magister, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Soeparjanto. (2008), *Modul Konsep Dasar Penilaian*, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Jakarta

The Appraisal Institute. (2001), *The Appraisal Of Real Estate*, Twelfth Edition, Chicago, Illionis.

Wijaya, Agus. (2007), *Analisa penentuan pemanfaatan lahan bekas pasar sentral di Kota Bulukumba*, Tesis Magister, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.


Wilson, Donald C. (1995), *Highest and Best Use Analysis : Appraisal Heuristics versus Economics Theory*, Appraisal Journal 63, no. 1: 11. Business Source Elite, EBSCOhost.

Yayasan Pandu Bangun Persada Nusantara. (2015), “Harga Satuan Bahan Bangunan dan Upah Kerja) Provinsi DKI Jakarta”, *Jurnal Harga Satuan Bahan Bangunan Kontruksi dan Interior*, Vol 34, hal 439-450.

Yuditrinurcahyo M. (2005), *Kajian Persepsi Masyarakat Terhadap Rencana Umum Tata Ruang Kendal*, Tesis Magister, Universitas Diponegoro, Semarang.

Sertipikat lahan lokasi penelitian

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



SERTIPIKAT

HAK : PAKAI No. 153

PROVINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

KOTA ADMINISTRASI : JAKARTA SELATAN

KECAMATAN : KEBAYORAN LAMA

DESA / KELURAHAN : KEBAYORAN LAMA UTARA

DAFTAR ISIAN 307
No. 97917/2009
DAFTAR ISIAN 308
No. 28797/2009

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA
KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA SELATAN**

SURAT UKUR

Nomor : 00038/2009

SERDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Kabupaten / Kota : Kota Administrasi Jakarta Selatan
Kecamatan : Kebayoran Lama
Desa / Kelurahan : Kebayoran Lama Utara - Jalan Sultan Iskandar Muda Blok 10
Peta : Zonagawasan tahun 2003 Nomor Peta Pendaftaran
Lembar : 2844 Kiri : 6/1


Kedudukan Tanah : Sepotong tanah pelepasan datanya terdapat dalam sertifikat pertanahan

Tanda-tanda batas : Telah terpasang sesuai dengan ketentuan PMU/KA BPN No.3 Tahun 1997

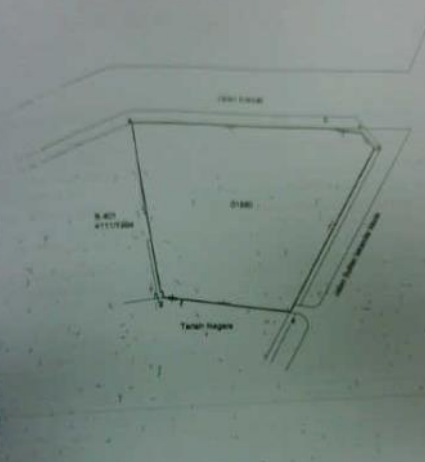
Luas : 1.025 m2 (Seribu dua puluh lima meter persegi)

Pemastakan dan penetapan batas :
Asas Pemastakan : DEPARTEMEN PU
Ditunjuk Oleh : Suharto

PENDAFTARAN - PERTANAH

<p>a. NO. PAKAI No. 153 Jenis : KEBAYORAN LAMA UTARA Tgl. Pendaftaran 000</p> <p>b. NO. SURAT UKUR 01-12-2009 Jalan Sultan Iskandar Muda No. 30001</p> <p>c. ASAL HAK 1. Sertipikat 2. Pemberian hak pakai 3. Pembebasan / Pembebasan / Penghapusan bidang</p> <p>d. DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 302 Tgl. --- No. --- 2. Surat Keputusan Tgl. 16-11-2009 No. 129056/HP/BPN.3174/2009 3. Penunjukan Pengrajin / Penilaian / Penggabungan bidang Tgl. --- No. ---</p> <p>e. SURAT UKUR Tgl. 01-12-2009 No. 00038/2009 Luas 1.025 M2</p>	<p>f. SIAPA PEMILIK HAK DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM REPUBLIK INDONESIA Tetap / Sewa / Sifat perolehan</p> <p>g. PEMBUNDAH Di. 507/40797/2009 JAKARTA, 08 DEC 2009 Kepala Kantor Pertanahan Kecamatan - Kecamatan Kota Administrasi Jakarta Selatan</p> <p>h. PENERBITAN SERTIPIKAT JAKARTA, 08 DEC 2009 Kepala Kantor Pertanahan Kecamatan - Kecamatan Kota Administrasi Jakarta Selatan</p> <p style="text-align: center;">  W. DUKKO DWA TAPANTO NIP. 19640831 198503 1 001 </p>
--	---






KALAM 1

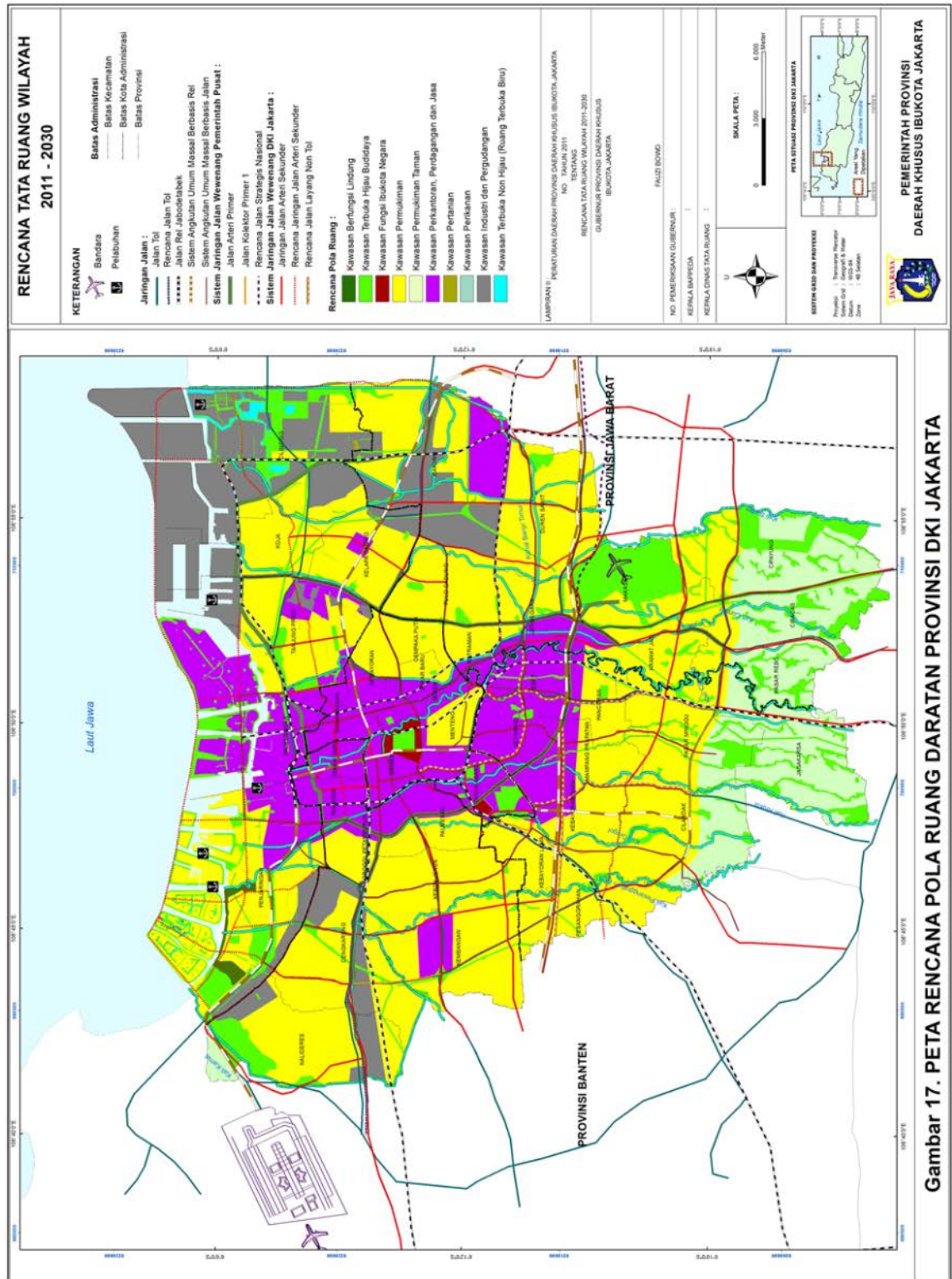


Tanda-tanda batas

Luas tanah 1025

Lampiran 2
Foto lokasi

	
<p>Dari arah timur</p>	<p>Dara arah timur</p>
	
<p>Dari arah utara</p>	<p>Bagian Dalam</p>
	
<p>Dari arah timur utara</p>	
<p>Sumber : Gambar diambil tanggal 4 Februari 2013</p>	



Lampiran 4 (lanjutan)

Ruko										
Tahun										
Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Biaya Investasi	Rp (5.382.179.000)	Rp619.020.000	Rp619.020.000	Rp928.530.000	Rp928.530.000	Rp928.530.000	Rp928.530.000	Rp928.530.000	Rp928.530.000	Rp928.530.000
Pendapatan		Rp (34.672.050)	Rp (36.405.653)	Rp (38.225.935)	Rp (40.137.232)	Rp (42.144.093)	Rp (44.251.298)	Rp (46.463.863)	Rp (48.787.056)	Rp (51.226.409)
Biaya Operasional		Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475	Rp 134.554.475
Depresiasi		Rp 3.767.525.300								
Loan										
Pengembalian Hutang		Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)	Rp (708.245.696)
Net Cash Flow		Rp 12.307.779	Rp 10.656.729	Rp 8.923.127	Rp 314.701.547	Rp 312.694.686	Rp 310.587.481	Rp 308.374.916	Rp 306.051.723	Rp 303.612.370
Df (MARR)		0,8893	0,7908	0,7033	0,6254	0,4946	0,4398	0,3911	0,3478	0,3093
DCF (PV)		Rp (1.614.653.700)	Rp 10.945.113	Rp 8.427.621	Rp 198.011.626	Rp 154.654.920	Rp 136.605.356	Rp 120.615.568	Rp 106.453.438	Rp 93.912.816
Kumulatif PV		Rp (1.614.653.700)	Rp (1.603.708.587)	Rp (1.595.280.966)	Rp (1.589.005.605)	Rp (1.581.313.457)	Rp (1.573.605.356)	Rp (1.565.892.533)	Rp (1.558.179.710)	Rp (1.550.466.889)
NPV		Rp (603.726.278)								
Sukubunga Kredit Modal Kerja										
P	Rp 3.767.525.300				13,50%					
I		13,50%			7,00%					
N			n		10					
A			RM		13,50%					
			RE		10,00%					
			MARR		12,45%					

Sentra PKL										
Tahun										
Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Biaya Investasi	Rp (850.689.000)	Rp141.816.000	Rp149.280.000	Rp156.744.000	Rp156.744.000	Rp164.208.000	Rp171.672.000	Rp171.672.000	Rp179.136.000	Rp186.600.000
Pendapatan		Rp (75.405.750)	Rp (79.176.038)	Rp (83.134.839)	Rp (87.291.581)	Rp (91.656.160)	Rp (96.238.968)	Rp (101.050.917)	Rp (106.103.463)	Rp (111.408.636)
Biaya Operasional		Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225	Rp 21.267.225
Depresiasi		Rp 595.482.300								
Loan										
Pengembalian Hutang		Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)	Rp (111.942.918)
Net Cash Flow		Rp (255.206.700)	Rp (24.265.443)	Rp (20.571.731)	Rp (17.066.532)	Rp (18.123.853)	Rp (15.242.661)	Rp (20.054.610)	Rp (17.643.156)	Rp (15.484.329)
Df (MARR)		1,0000	0,7908	0,7033	0,6254	0,4946	0,4398	0,3911	0,3478	0,3093
DCF (PV)		Rp (255.206.700)	Rp (19.189.749)	Rp (14.467.465)	Rp (11.803.616)	Rp (8.963.834)	Rp (6.704.163)	Rp (7.844.017)	Rp (6.136.788)	Rp (4.789.584)
Kumulatif PV		Rp (255.206.700)	Rp (273.592.376)	Rp (307.249.591)	Rp (317.923.106)	Rp (329.726.722)	Rp (338.690.556)	Rp (345.394.719)	Rp (353.238.736)	Rp (364.165.108)
NPV		Rp (364.165.108)								
Sukubunga Kredit Modal Kerja										
P	Rp 595.482.300				13,50%					
I		13,50%			7,00%					
N			n		10					
A			RM		13,50%					
			RE		10,00%					
			MARR		12,45%					

Lampiran 4 (lanjutan)

Lahan Parkir		Tahun									
Keterangan		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Biaya Investasi	Rp (628.798.000)	Rp108.000.000	Rp112.000.000	Rp116.000.000	Rp120.000.000	Rp124.000.000	Rp128.000.000	Rp132.000.000	Rp136.000.000	Rp140.000.000	Rp144.000.000
Pendapatan		Rp (54.927.000)	Rp (57.673.350)	Rp (60.557.018)	Rp (63.584.868)	Rp (66.764.112)	Rp (70.102.317)	Rp (73.607.433)	Rp (77.287.805)	Rp (81.152.195)	Rp (85.209.805)
Biaya Operasional		Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950	Rp 15.719.950
Depresiasi											
Loan	Rp 440.158.600										
Pengembalian Hutang		Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)	Rp (82.744.085)
Net Cash Flow	Rp (188.639.400)	Rp (13.951.135)	Rp (12.697.485)	Rp (11.581.153)	Rp (10.609.003)	Rp (9.788.247)	Rp (9.126.452)	Rp (8.631.568)	Rp (8.311.940)	Rp (8.176.330)	Rp (8.233.940)
Df (MARR)		1,0000	0,8893	0,7908	0,6254	0,5562	0,4946	0,4398	0,3911	0,3478	0,3093
DCF (PV)	Rp (188.639.400)	Rp (12.406.523)	Rp (10.041.505)	Rp (8.144.668)	Rp (6.634.936)	Rp (5.443.868)	Rp (4.513.830)	Rp (3.796.413)	Rp (3.251.073)	Rp (2.843.959)	Rp (2.546.907)
Kumulatif PV	Rp (188.639.400)	Rp (201.045.923)	Rp (211.087.428)	Rp (219.232.096)	Rp (225.867.032)	Rp (231.310.900)	Rp (235.824.731)	Rp (239.621.144)	Rp (242.872.217)	Rp (245.716.176)	Rp (248.263.083)
NPV	Rp (248.263.083)										
		Suku Bunga Kredit Modal Kerja									
P	Rp 440.158.600					13,50%					
I						7,00%					
N				n		10					
A				RM		13,50%					
				RE		10,00%					
				MARR		12,45%					

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Kabupaten Gresik, 3 November 1987. Penulis merupakan anak pertama dari 2 bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu Sekolah Dasar Negeri 1 Laban; SLTPN 2 Menganti; Sekolah Menengah Umum Negeri 13 Surabaya. Kemudian penulis terdaftar di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya pada tahun 2005 dan terdaftar dengan NRP 3605100038. Penulis terdaftar di Program Magister Bidang Keahlian Manajemen Aset Infrastruktur Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan Dan Kebumihan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya pada tahun 2011 dan terdaftar dengan NRP 3111207829. Penulis masuk sebagai ASN pada Subdit Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Direktorat Penataan Ruang Wilayah I, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Pekerjaan Umum, pada Tahun 2009. Kemudian dilanjutkan pada Subdit Pengendalian, Direktorat Pembinaan Penataan Ruang Daerah Wilayah I, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Pekerjaan Umum, pada Tahun 2010. Terakhir dipindahtugaskan pada Subdit Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah I (Sumatera), Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Peguasaan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

